Comune di Vezzano Ligure
Protocollo n. 0007018
Del 14-06-2017
Categoria 6 Classe 3

11.1 NORME URBANISTICHE GENERALI GIUGNO 2017

Testo con indicate le modifiche apportate a seguito di accoglimento totale o parziale delle osservazioni:
- barrato e in colore a fondo grigio ~~abcd~~ gli stralci apportati
- in colore **blu** e in grassetto le correzioni introdotte.

Dott. Ing. Arc. Giovanni Zammori
Ord. Ing. MS n. 188
Viale Resistenza, 43
54011 AULLA (MS)
Partita IVA 00178670451

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO FRANCO LORENZANI N° 2304

COMUNE DI VEZZANO LIGURE
C
ALLEGATO ALLA DELIBERA CONSIGLIO
COMUNALE N° 20 DEL 21 GIU. 2017

14 giugno 2017

DISPOSIZIONI GENERALI 6

Art. 0 Conformità con le leggi regionali e rispetto dei vincoli idrogeologici ed ambientali 6

TITOLO PRIMO. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI 8

SEZIONE 1. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI 8

Art.1 Superficie agibile e superficie accessoria (art. 67 LR n. 16/2008 e s.m.i.) 8

Art 1bis Parametro di conversione (art. 67 bis LR n. 16/2008 e s.m.i.) 8

Art 2 Locali interrati e locali seminterrati (art. 68 LR n. 16/2008 e s.m.i.) 8

Art. 3 Superficie netta di vendita e classificazione delle strutture (art. 69 LR n. 16/2008 e s.m.i.) . 9

Art.4 Volume geometrico (art. 70 LR N. 16/2008 e s.m.i.) 9

Art 5 Lotto asservibile e lotto minimo (art. 71 LR n. 16/2008 e s.m.i.) 9

Art 6 Indice di utilizzazione insediativa (art. 72 LR n 16/2008 e s.m.i.) 10

Art. 7 Superficie asservita (art. 73 LR n 16 /2008 e s.m.i.) 10

Art. 8 Superficie coperta (art. 74 LR n 16/2008 e s.m.i.) 10

Art 9 Rapporto di copertura e Coefficiente di permeabilità (art. 75 LR n 16/2008 e s.m.i.) 10

Art 10 Distanze (art. 76 L.R n 16/2008 e s.m.i.) 11

Art 11 Altezza dei fabbricati (art. 77 LR n 16/2008 e s.m.i.) 11

Art 12 Altezza interna utile min. e max dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico - ricettive (art. 78 LR n 16/2008 e s.m.i.) 11

Art 13 Linea di gronda (art. 79 LR n 16/2008 e s.m.i.) 11

Art 14 Numero dei piani (art. 80 LR n 16/2008 e s.m.i.) 12

Art 15 Locali tecnici (art. 81 LR n 16 e s.m.i.). Serre solari, Torri di ventilazione, annessi agricoli e manufatti agricoli - produttivi 12

Art 16 Sagoma (art. 82 LR n 16/2008 e s.m.i.) 13

Art 17 Caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio (art. 83 LR n 16/2008 e s.m.i) 13

Art 18 Pertinenze di un fabbricato (art. 17 LR n 16/2008 e s.m.i.) 13

Art 19 Distanze tra edifici. (art. 18 LR n 16/2008 e s.m.i.) 13

SEZIONE 2. TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI URBANISTICO EDILIZI 15

Art 20 Manutenzione ordinaria (art. 6 LR n 16/2008 e s.m.i.) 15
Art 21 Manutenzione straordinaria (art 7 LR n 16/2008 e s.m.i.) 15
Art 22 Restauro (art. 8 .R n 16 /2008 e s.m.i.) 15
Art 23 Risanamento conservativo (art. 9 LR n 16/2008 e s.m.i.) 15
Art 24 Ristrutturazione edilizia (art. 10 LR n 16/2008 e s.m.i.) 15
Art 25 Requisiti igienico-sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari (art. 11 LR n 16/2008 e s.m.i.) 15
Art 26 Aggiornamento elenchi (art. 12 LR n 16/2008 e s.m.i.) 15
Art 27 Cambio di destinazione d'uso senza opere (art. 13 LR n 16/2008 e s.m.i.) 15
Art 28 Sostituzione edilizia (art. 14 LR n 16/2008 e s.m.i.) 16
Art. 29 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione del territorio (art. 15 LR n 16/2008 e s.m.i.) 16
Art 30 Ristrutturazione urbanistica (art. 16 LR n 16/2008 e s.m.i.) 16

SEZIONE 3. STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE 16

Art 31 Perequazione urbanistica 16
Art 32 Progetto urbanistico operativo (PUO) (art. 50 LR n 36/97) 18
Art 33 Stipula di apposito atto convenzionale (PCC) (art. 49 LR n 36/97) 19

TITOLO SECONDO. PRESCRIZIONI E INDIRIZZI PER LA ATTUAZIONE DEL PUC. 21

SEZIONE 1. DISPOSIZIONI GENERALI A TUTELA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO LOCALE, DEL DECORO DEGLI EDIFICI 21

Art 34 Tutela e ripristino dei manufatti storico-testimoniali e dei contesti ambientali 21
Art 35 Tutela e valorizzazione delle caratteristiche tipologico - formali degli edifici 22
Art 36 Recinzioni di abitazioni 23
Art 37 Arretramenti delle recinzioni di abitazioni ed altri edifici dalla viabilità pubblica 23
Art 38 Recinzioni delle aree libere in Ambiti Agricoli e Aree non Insediate 24
Art 39 Muri di contenimento 24
Art 40 Specchi d'acqua e piscine 25
Art 41 Istallazione di pannelli solari e altri impianti per la produzione di energia 25

Art 42 Istallazione antenne, parabole, condizionatori, linee vita e similari. 25
Art 43 Fasce di rispetto degli elettrodotti 26
Art 44 Aree di salvaguardia delle sorgenti e delle zone di rispetto dei campi pozzi 27

SEZIONE 2. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE. 28

Art 45 Realizzazione delle aree per servizi pubblici individuate nel PUC 28
Art 46 Modalità esecutive per la realizzazione di parcheggi pubblici e pertinenziali. 28
Art 47 Parcheggi privati (art. 19 LR n 16 e s.m.i.) 29
Art 48 Struttura della viabilità e modalità manutentive 30
Art 49 Modalità esecutive della viabilità 31
Art 50 Viabilità di penetrazione nelle aree agricole e nelle aree di verde pubblico attrezzato 32
Art 51 Fasce di rispetto della viabilità 33

SEZIONE 3. DISCIPLINA DELLA FLESSIBILITÀ, AGGIORNAMENTI, VARIANTI, COMPENSAZIONI URBANISTICHE. 34

Art 52 Margini di flessibilità nella attuazione delle previsioni del PUC 34
Art 53 Aggiornamento periodico del PUC (art.43 della L.R. 36/1997 e s.m.i) 36
Art 54 Varianti del PUC (art.44 della L.R. 36/1997 e s.m.i) 36
Art 55 Assegnazione di potenzialità edificatoria in caso di demolizione di fabbricati esistenti. 36
Art 56 Compensazione urbanistica per la realizzazione di percorsi pedonali. 37

SEZIONE 4. DISCIPLINA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO ESISTENTE. 38

Art 57 Generalità. 38
Art 58 Interventi sempre ammessi 38
Art.59 Applicazione della LR.24/2001 e s.m.i. 38
Art 60 Applicazione art. 3 della LR n. 49/2009 e s.m.i. 42
Art 61 Applicazione art. 3 bis della LR n. 49/2009 e s.m.i. 42
Art 62 Incentivi e premialità (art. 4 della LR n. 49/2009 e s.m.i.) 42
Art 63 Casi di esclusione 43
Art 64 Applicazione art. 6 della LR n. 49/2009 e s.m.i. 44
Art 65 Applicazione dell' art. 7 della LR n. 49/2009 e s.m.i. 46

SEZIONE 5. DISCIPLINA PER IL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO di EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) 47

Art 66 Misure in applicazione della Legge regionale n.38/2007 e s.m.i 47

TITOLO TERZO. DISPOSIZIONI FINALI 48

SEZIONE 1. NORME TRANSITORIE 48

Art 67 Misure di salvaguardia 48

Art 68 Estensione della validità degli iter autorizzativi in corso 48

Art 69 Definizione delle destinazioni d'uso e ammissibilità dei mutamenti 49

Art.70 Prevalenza in caso d'indicazioni cartografiche o normative contrastanti 52

Art 71 Monitoraggio e Misure di mitigazione e compensazione 52

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 0 Conformità con le Leggi Regionali e rispetto dei vincoli idrogeologici ed ambientali

1. Il Piano Urbanistico Comunale (in seguito **PUC**) disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale in attuazione e coerenza con le disposizioni ed indirizzi della legislazione statale e regionale in materia, come specificato nei commi seguenti.

2. Ai fini della riorganizzazione e della riqualificazione urbanistica e paesaggistica del territorio comunale il **PUC** si ispira ai principi informatori della pianificazione territoriale definiti dalla Legge urbanistica della Regione Liguria, 4 settembre 1997, n. 36 e smi e assume a riferimento il quadro della pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale.

3.Il **PUC** è composto dai seguenti atti:

a) Descrizione Fondativa;

b) Documento degli Obiettivi;

c) Struttura del Piano;

d) Norme Urbanistiche Generali

e) Norme degli Ambiti e Norme dei Distretti.

4. Il **PUC** suddivide il territorio in Ambiti e Distretti secondo l'articolazione specificata rispettivamente nelle Norme degli Ambiti e nelle Norme dei Distretti, come riportata nelle tavole progettuali.

5. La corrispondenza della articolazione territoriale in Ambiti e Distretti del PUC con le zone omogenee del DM 1444/68 è la seguente:

Ambiti residenziali Am.A1 e Areali A1, A2	= Zona omogenea di tipo A
Tessuti e Areali residenziali B	= Zona omogenea di tipo B
Distretti residenziali Ds.C	= Zona omogenea di tipo C
Areali produttivi DP	= Zona omogenea di tipo D
Areali commerciali DC	= Zona omogenea di tipo D
Areali turistico/ricettivi DR	= Zona omogenea di tipo D

Ambiti, agricoli Am.E4	= Zona omogenea di tipo E
Ambiti di valore ambientale Am.E	= Zona omogenea di tipo E
Areali di valore ambientale E3 ed E5	= Zona omogenea di tipo E
Sistema dei servizi F	= Zona omogenea di tipo F

6.Le presenti Norme Urbanistiche Generali contengono disposizioni a carattere generale necessarie alla corretta attuazione delle previsioni del **PUC**.

7. Con riferimento alla disciplina dell'attività edilizia le norme fanno riferimento alle definizioni e disposizioni oggetto della vigente legislazione regionale in materia urbanistico - edilizia, con specifico riferimento alla LR. n. 16/2008 e s.m.i. e alla LR n 36/97 e s.m.i., indicando, per ciascun articolo, l'analoga disposizione di legge regionale a riferimento.

8.Le definizioni di cui alle presenti norme che rimandano alle disposizioni delle leggi regionali a riferimento si intendono automaticamente adeguate, a seguito delle modifiche ed aggiornamenti delle leggi in parola.

9. I contenuti ulteriori alle definizioni della LR n. 16/2008 e s.m.i. o quelli che la stessa legge ha demandato a regolamentazione specifica del **PUC**, sono contrassegnate nel testo normativo da stampa in grassetto.

10. Le disposizioni del comma 5 non possono ritenersi modificate con la procedura automatica di cui al comma 4 ma sono modificabili con ricorso alle ordinarie procedure di aggiornamento e/o variante al PUC.

11.Ai fini del recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, con particolare riferimento a quello suscettibile di riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale, il PUC disciplina gli interventi ammessi e le connesse incentivazioni e premialità in conformità con le disposizioni della LR n. 49/2009, coordinata con la LR n. 22/2015 e della LR 24/2001 e sm.i.

12. La fattibilità degli interventi ammessi dal PUC è sempre subordinata al rispetto dei vincoli idrogeologici ed ambientali vigenti e alle disposizioni della Normativa Geologica facente parte integrante degli elaborati di PUC.

TITOLO PRIMO. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

SEZIONE 1. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI

Art.1 Superficie agibile e superficie accessoria (art. 67 LR n. 16/2008 e s.m.i.)

1 Il PUC assume le definizioni e le caratteristiche di Superficie agibile (SA) e Superficie Accessoria (S. Acc.) di cui all'art. 67 della LR. n. 16/2008 e s.m.i.

2. Al fine della applicazione degli interventi di ampliamento e sopraelevazione ammessi dal PUC, si intende per superficie agibile la sola superficie effettivamente destinata agli usi ammessi, nella quale non è computata la superficie accessoria che ecceda il 30% della SA indicata.

3. Il PUC, nell'ambito della disciplina paesistica, in ragione delle peculiari caratteristiche paesaggistiche, degli interventi, delle tipologie edilizie e costruttive ivi annesse, eleva le percentuali di S.Acc indicate al comma 3 dell'art.67 della LR. n.16/2008 e s.m.i sino al massimo del 50 per cento della SA, con percentuali differenziate per i singoli ambiti e i distretti di trasformazione, come dettagliatamente riportato nelle relative Norme di Conformità e Norme di Congruenza.

Art 1bis Parametro di conversione (art. 67 bis LR n. 16/2008 e s.m.i.)

1. Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici edificatori espressi in metro cubo (mc) su metro quadrato (mq) in superficie agibile (SA) espressa in metri quadrati su metri quadrati si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 m.

Art 2 Locali interrati e locali seminterrati (art. 68 LR n. 16/2008 e s.m.i.)

1. Ai fini urbanistici si definiscono locali interrati quelli indicati dall'art.68 della LR. n. 16/2008 e s.m.i.

2. Si definiscono locali seminterrati quelli che emergono per almeno la metà del perimetro per più di 1 m rispetto al terreno sistemato, come definito dall'articolo 11, con esclusione delle aperture di accesso.

3.Per le nuove costruzioni i locali interrati e seminterrati, come definiti dal comma 1 e 2 del presente articolo, sono consentiti solo al di sotto del sedime del fabbricato con un'estensione massima rispetto al sedime come definita in Norme di Conformità e Norme di Congruenza. Nelle aree su pendio, laddove ammesse dalle Norme di Conformità e Norme di Congruenza, le pertinenze dei fabbricati devono essere realizzate in locali interrati, addossati al pendio e dotati di copertura piana a verde pensile.

Art. 3 Superficie netta di vendita e classificazione delle strutture di vendita (art. 69 LR n. 16/2008 e s.m.i.)

1. Si definisce Superficie Netta di Vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita come definita dall' art. 69 LR n. 16/2008 e s.m.i.

2.La classificazione delle strutture di vendita, in conformità all'art. 4 del D.Lgs.31 marzo 1998 n.114 che disciplina la materia del commercio, per Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti, è determinata nei termini seguenti in ragione della superficie netta di vendita S.N.V. posseduta:

a) esercizio di vicinato S.N.V < 150 mq
b) media struttura di vendita 150< S.N.V < 1500 mq
c) grande struttura di vendita 1500 mq < S.N.V

Art.4 Volume geometrico (art. 70 LR N. 16/2008 e s.m.i.)

1. Il PUC assume la definizione di volume geometrico di cui all' art. 70 della LR n. 16/2008 e s.m.i.

Art 5 Lotto asservibile e lotto minimo (art. 71 LR n. 16/2008 e s.m.i.)

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione, come definita dall'art.71 della LR. n. 16/2008 e s.m.i.

2. Nelle aree a cui il PUC attribuisce la stessa destinazione funzionale attribuita dal PRG previgente, non è consentito asservire superfici precedentemente già asservite a fini edificatori salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un indice di edificabilità maggiore. In tal caso dalla potenzialità edificatoria attuale va dedotto quanto precedentemente già realizzato con l'asservimento suddetto.

3. Nelle aree a cui il PUC attribuisce destinazione funzionale diversa da quella attribuita dal PRG previgente, l'indice attribuito dal PUC si applica a prescindere da eventuali asservimenti precedenti.

4. La contiguità è definita dalla continuità degli immobili interessati eventualmente separati da strade, percorsi, corpi idrici di larghezza non superiore a 6 m. rappresentati su planimetria catastale.

5. L'asservimento dei lotti non contigui è possibile per i terreni appartenenti allo stesso ambito o distretto, secondo le condizioni indicate nelle rispettive Norme di Attuazione.

6. Le Norme di Conformità stabiliscono, per ogni ambito, le dimensioni minime del lotto su cui può essere realizzata l'edificazione, definito "lotto minimo" di intervento.

Art 6 Indice di utilizzazione insediativa (art. 72 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. Si definisce indice di utilizzazione insediativa (IUI) il rapporto fra la SA dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile, in coerenza con la definizione di cui all'art.72 LR n 16/2008 e s.m.i.).

2. Ai fini della applicazione dell'IUI per l'attuazione delle previsioni del PUC:

a) negli ambiti di conservazione o di riqualificazione, laddove il PUC preveda l'intervento con permesso di costruire diretto, il lotto asservibile coincide con il terreno di proprietà direttamente edificabile e l'IUI è da intendersi come Indice fondiario;

b) nei distretti di trasformazione, e laddove il PUC vincoli l'intervento a permesso di costruire convenzionato, per garantire perequazione urbanistica all'interno del distretto, ai sensi del successivo Art 51 Fasce di rispetto della viabilità, il lotto asservibile coincide con tutta l'area, comprensiva dei lotti strettamente edificabili, e delle parti destinate alle urbanizzazioni e degli spazi pubblici, come definiti nei PUO. In tal caso l'IUI è da intendersi come Indice territoriale.

Art. 7 Superficie asservita (art. 73 LR n 16 /2008 e s.m.i.)

1.Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'IUI come specificato dall'art.73 della LR n. 16/2008 e s.m.i.

Art. 8 Superficie coperta (art. 74 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1**.** La definizione di Superficie coperta (S.C.) e le modalità di computo sono quelli di cui all'art.74 della LR n.16 e s.m.i.

Art 9 Rapporto di copertura e Coefficiente di permeabilità (art. 75 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. La definizione di rapporto di copertura (RC) è quella di cui all'art 75 della LR. n. 16/2008 e s.m.i.

2. Si definisce Coefficiente di Permeabilità (CP) il rapporto tra superficie permeabile e superficie totale del lotto asservito comprensivo delle quote di superficie coperta esistente o da realizzare. A tal fine, le superfici pavimentate con caratteristiche di permeabilità (quali blocchetti in pietra o cls o simili, posati su letto di sabbia permeabile) sono valutate al 50%.

Art 10 Distanze (art. 76 L.R n 16/2008 e s.m.i.)

1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione nei termini stabiliti dall'art. 76 della LR. n. 16/2008 e s.m.i.

Art 11 Altezza dei fabbricati (art. 77 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. L'altezza dei fabbricati si calcola nei modi stabiliti dall'art. 77 della LR. n. 16/2008 e s.m.i.

Art 12 Altezza interna utile min. e max dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico - ricettive (art. 78 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. L'altezza interna utile dei locali destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico - ricettive, è stabilita nei termini indicati dall'art.78 della LR. n. 16/2008 e s.m.i

2. Al fine di consentire opportuni margini di libertà progettuale nell'ideazione delle tipologie interne dei nuovi edifici, il PUC consente, senza pregiudizio per il carico urbanistico, di variare l'altezza interna max. dei locali in relazione al numero dei piani dell'edificio. Per edifici superiori a due piani, l'altezza max. dei locali deve essere minore o uguale a 3,00 m; per edifici di due o di un solo piano, l'altezza max dei locali deve essere minore o uguale a 4,50 m. Altezze max dei locali superiori a quelle sopra indicate configurano un aumento di SA. L'incremento di **SA** di tali locali si calcola con la seguente formula: Incremento **SA** = superficie netta del locale x (altezza interna – 2,70) / 2,70;

3. La SA complessiva è pertanto determinata dalla sommatoria fra **SA** + incremento **SA**.

Art 13 Linea di gronda (art. 79 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. La definizione di linea di gronda è quella di cui all'art. 79 della LR n.16/2008 e s.m.i.

Art 14 Numero dei piani (art. 80 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. La definizione di numero dei piani è quella di cui all'art. 80 della LR n.16/2008 e s.m.i.

Art 15 Locali tecnici (art. 81 LR n 16 e s.m.i.). Serre solari, Torri di ventilazione, annessi agricoli e manufatti agricoli - produttivi

1. La definizione di locali tecnici è quella di cui all'art. 81 della LR n. 16/2008 e s.m.i.

2. Si definisce serra solare la chiusura con vetrata trasparente di parti e/o ambienti dell'edificio, realizzata con specifico riferimento al risparmio energetico, certificato da una relazione tecnica. Tale relazione deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento (per "guadagno" si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra Qo e quella dispersa in sua presenza, Q).

3. Deve essere verificata la seguente relazione: $(Qo - Q) / Qo > 0,15$.

4. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. Inoltre la serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimuovibili).

5.Il volume geometrico della serra non può eccedere il 10% del volume geometrico complessivo dell'edificio.

6. Si definiscono torri di ventilazione i camini emergenti al di sopra della copertura per non più di 2 ml. con aperture poste sottovento, idonee a promuovere il movimento dell'aria dall'interno verso l'esterno dell'edificio, consentendone il raffrescamento estivo.

7. Si definiscono annessi agricoli i manufatti non abitabili, destinati esclusivamente al ricovero di attrezzi e materiali necessari per la lavorazione di coltivi, orti e giardini. Le Norme di Conformità dettano prescrizioni formali, dimensionali e sui materiali da impiegare nei casi di ristrutturazione di annessi agricoli esistenti o di realizzazione di nuovi laddove ammissibili.

8. Si definiscono manufatti agricoli - produttivi quei manufatti in area agricola destinati esclusivamente all'attività agricola o agrituristica, nelle loro possibili diverse forme. La loro realizzazione è concessa solo ad imprenditori agricoli o

agrituristici a titolo principale e condizionata sia al rispetto delle Norme di Conformità che alla presentazione di un Piano economico di sviluppo aziendale, a firma di un agronomo, che ne attesti la necessità per le attività dell'azienda agricola o agrituristica. Le Norme di Conformità dettano prescrizioni formali, dimensionali e d'utilizzo dei nuovi manufatti agricoli – produttivi, laddove ammissibili.

Art 16 Sagoma (art. 82 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. La definizione di sagoma è quella di cui all'art. 82 della LR n.16/2008 e s.m.i.

2. Al fine di garantire il miglioramento termico e/o il miglioramento del comportamento sismico, l'inserimento di un cordolo fino all'altezza massima di 50 cm non costituisce modifica alla sagoma. Analogamente non costituiscono modifica alla sagoma gli incrementi dello spessore dei muri oltre i 30 cm e fino ad un massimo di 50 cm complessivi.

Art 17 Caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio (art. 83 LR n 16/2008 e s.m.i)

1. La definizione delle caratteristiche dell'edificio è quella di cui all'art. 83 della LR n.16/2008 e s.m.i.

Art 18 Pertinenze di un fabbricato (art. 17 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. Sono considerate pertinenze di un fabbricato i manufatti di cui all'art. 17 della LR n.16/2008 e s.m.i.

2. Nelle Norme di conformità e nelle Norme di congruenza, il PUC, in relazione alla zonizzazione ed al pregio paesistico - ambientale delle aree, disciplina dettagliatamente le condizioni, i parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze, le cui dimensioni non possono in ogni caso eccedere il 20 % del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 4, né risultare superiori a 45 mc.

Art 19 Distanze tra edifici. (art. 18 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. La distanza tra edifici è stabilita nei termini di cui di cui all'art.18 della LR n.16/2008 e s.m.i.

2. Il PUC, nella disciplina degli interventi di nuova costruzione, prevede la distanza minima di 10 m tra edifici, salvo diverse disposizioni riportate nelle schede normative.

3. I **PUO** hanno la possibilità di fissare distanze inferiori, in relazione agli specifici caratteri degli immobili esistenti, dei luoghi e delle acclività, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico. A tal fine la normativa del PUC stabilisce che il PUO dovrà essere corredato da appositi elaborati asseverati dal tecnico progettista idonei a prefigurare l'esito degli interventi previsti; in particolare dovrà esser data dimostrazione che l'ombra proiettata da un edificio alle ore 10 (ora solare), per tutto il periodo compreso dal 5 febbraio al 5 novembre, non raggiunga le finestre dell'edificio più vicino.

SEZIONE 2. TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI URBANISTICO EDILIZI

Art 20 Manutenzione ordinaria (art. 6 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1.Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di cui all'art.6 della LR n.16/2008 e s.m.i.

Art 21 Manutenzione straordinaria (art 7 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere di cui all'art.7 della LR n.16/2008 e s.m.i.

Art 22 Restauro (art. 8 .R n 16 /2008 e s.m.i.)

1. Si definiscono interventi di restauro quelli di cui all'art.8 della LR n.16/2008 e s.m.i.

Art 23 Risanamento conservativo (*crf:* art. 9 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli di cui all'Art.9 della LR n.16/2008 e s.m.i.

Art 24 Ristrutturazione edilizia (art. 10 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli di cui all'art.10 della LR n.16/2008 e s.m.i.

Art 25 Requisiti igienico-sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari (art. 11 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. Nel caso d'interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico – sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti nei termini stabiliti dall'art. 11 della LR n.16/2008 e s.m.i.

Art 26 Aggiornamento elenchi (art. 12 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. L'elenco degli interventi sul patrimonio edilizio di cui agli articoli 20, 21, 22, 23 e 24 vengono automaticamente aggiornati in caso di loro integrazione e aggiornamento ai sensi dell'art. 12 della LR n. 16/2008 e s.m.i.

Art 27 Cambio di destinazione d'uso senza opere (art. 13 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso, anche senza l'accompagnamento di opere edilizie, quelli stabiliti dall'art. 13 della LR n. 16/2008 e s.m.i.

Art 28 Sostituzione edilizia (art. 14 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli stabiliti dall'art. 14 della LR n. 16/2008 e s.m.i.

Art. 29 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione del territorio (art. 15 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione del territorio quelli stabiliti dall'art.15 della LR n. 16/2008 e s.m.i.

Art 30 Ristrutturazione urbanistica (art. 16 LR n 16/2008 e s.m.i.)

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli stabiliti dall'art. 16 della LR n. 16/2008 e s.m.i.

SEZIONE 3. STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE

Art 31 Perequazione urbanistica

1. Gli interventi di completamento edilizio e di nuova edificazione previsti dal PUC comportanti ristrutturazione urbanistica, da realizzarsi tramite PUO o permesso di costruire convenzionato (PCC) negli areali di completamento e nuova edificazione, residenziale e non residenziale, nonché nei Distretti di Trasformazione, sono soggetti alla disciplina della Perequazione urbanistica, come di seguito disciplinata.

2. L'istituto della perequazione, in conformità ai principi di cui all'art.29.bis della LUR 36/97 e s.m.i., è finalizzato ad assicurare l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari degli immobili interessati dalle previsioni di riorganizzazione e trasformazione urbanistica previsti dal PUC.

3. La potenzialità edificatoria complessiva attribuita a ciascun areale e a ciascun Distretto soggetto a perequazione è data dal prodotto dell'indice I.U.I per la

superficie fondiaria edificabile indicata dal PUC nelle tavole di progetto.

4. I diritti edificatori complessivi ammessi dal PUC nei modi di cui al comma 3, sono attribuiti all'intera superficie territoriale dell'areale o del Distretto ricompresa nella perimetrazione del PUO o dell'area soggetta a permesso convenzionato e ripartiti fra gli aventi diritto in misura proporzionale al valore immobiliare di ogni metro quadrato di suolo, libero o edificato, indipendentemente dalla particolare destinazione finale prevista dal PUC e dal PUO per il singolo immobile

5. I diritti edificatori attribuiti possono essere impiegati esclusivamente sulle aree edificabili indicate dal PUC e per le destinazioni funzionali dallo stesso previste.

6. Analogamente, ogni metro quadrato del suolo interessato dalla previsione è gravato in egual misura proporzionale della rispettiva quota di contributo per la realizzazione delle attrezzature, dei servizi e delle altre opere pubbliche derivanti dalla trasformazione e indicate dal PUC.

7. Le modalità di applicazione della Perequazione e i conseguenti dimensionamenti in termini di SA edificabile sono indicate per ciascun Areale e Distretto nelle relative disposizioni Normative e nelle Tabelle sinottiche o schede progetto delle Norme di Conformità e delle Norme di Congruenza dei Distretti nonché nelle indicazioni delle Tavole di progetto ove sono identificate le opere pubbliche da realizzare a carico dell'intervento. I proprietari delle aree destinate ad usi collettivi dovranno cedere dette aree al Comune con le modalità ed i tempi indicati nelle specifiche convenzioni e comunque prima della fine dei lavori di edificazione privata.

8. Negli areali e nei Distretti sottoposti alla disciplina della Perequazione urbanistica, il progetto di PUO o del Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) è presentato dai proprietari delle aree interessate. In caso d'impossibilità del conseguimento della adesione totale di tutti i proprietari, il progetto, comunque esteso all'intero areale o Distretto nei termini indicati dal PUC, può essere presentato dai proprietari rappresentanti almeno il 75% del valore catastale dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale.

9. Per ogni intervento sottoposto a Perequazione urbanistica dovrà essere fornito il computo metrico estimativo delle opere pubbliche da realizzare in base alle indicazioni della relativa Scheda normativa di PUC e delle Tavole di progetto. Qualora l'ammontare complessivo di dette opere sia inferiore all'ammontare degli oneri dovuti a norma di legge, la differenza tra le opere da realizzare e l'ammontare dovuto deve essere versata al Comune o compensata con la

realizzazione di altre opere pubbliche anche in altra parte del territorio a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

10. Per gli interventi da effettuarsi in attuazione dei principi della Perequazione urbanistica i proprietari dovranno procedere, a propria cura e spese, a stipulare con il Comune una convenzione urbanistica regolante i reciproci rapporti per l'attuazione degli interventi.

11. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti pubblici con i quali sono individuate le permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo, in applicazione dei criteri perequativi o compensativi di cui ai commi precedenti.

12. Il Comune ai fini di garantire la fattiva ed efficace esecuzione degli oneri di cui ai precedenti commi richiede idonee garanzie fideiussorie da prevedere contestualmente alla stipula (come parte integrante e sostanziale) degli atti pubblici.

Art 32 Progetto urbanistico operativo (PUO) (art. 50 LR n 36/97)

1. Il **PUC**, nei Distretti di trasformazione (opportunamente perimetrati sulle tavole di previsione urbanistica e dettagliati nelle relative Norme di Congruenza) si attua obbligatoriamente attraverso lo strumento **PUO**.

2. Il PUC, in luoghi di particolare complessità o di ruolo urbano strategico, anche se ricadenti in ambiti di conservazione e di riqualificazione, prevede zone (opportunamente perimetrate sulle tavole di previsione urbanistica e dettagliate nelle relative Norme degli Ambiti) sottoposte ad obbligo di **PUO**.

3. Gli immobili da inserire nel progetto di **PUO**, attuando il principio della perequazione urbanistica, sono tutti quelli interni alle perimetrazioni: queste comprendono sia aree per servizi e infrastrutture pubbliche che aree più strettamente edificabili sulle quali deve essere concentrata la potenzialità edificatoria ammessa.

4. Di norma, al fine di garantire la completezza e coerenza dell'intervento, il progetto di PUO deve essere esteso a tutti gli immobili perimetrati.

5. Le Norme dei Distretti e, laddove previsto, le Norme degli Ambiti dettano criteri ordinatori per l'attuazione delle previsioni di **PUC**: i proprietari attuatori, in relazione agli specifici caratteri degli immobili esistenti, dei luoghi e delle

acclività, nel rispetto dello spirito delle indicazioni del **PUC**, possono proporre soluzioni alternative nei margini di flessibilità previsti dal PUC, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico;

6. Nei casi di aree perimetrate di grande estensione, i proprietari attuatori, all'atto della presentazione del **PUO** possono richiedere di attuare le previsioni di **PUO** per sottocomparti la cui estensione deve, comunque, essere tale da configurare un intervento organico ed equilibrato, in coerenza con i criteri prestazionali e quantitativi indicati dal PUC .

7. È facoltà dei proprietari di aree e immobili ricompresi in ambiti di conservazione e di riqualificazione, anche non sottoposti ad obbligo di **PU**O, proporre **PUO** di iniziativa privata, per attuare le previsioni del **PUC**.

8. Il **PUO** contiene gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali idonei a realizzare lo sviluppo operativo dei distretti di trasformazione.

9. Gli elaborati del PUO sono quelli indicati dall'art.50 della LR n. 36/97 con le integrazioni di cui alla Legge regionale n. 11/2015 e s.m.i.:

Art 33 Stipula di apposito atto convenzionale (art. 49 LR n 36/97)

1. Il PUC, all'interno degli Ambiti, prevede in conformità all'art.49 della LR n. 36/97 e s.m.i., gli Areali in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale, allorché l'intervento:

a) richieda opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria ovvero opere di riqualificazione e ricomposizione edilizia o urbanistica e ambientale tali da richiedere la realizzazione tramite permesso di Costruire Convenzionato (PCC);

b) sia sottoposto a PUO o, comunque, si configuri come lottizzazione secondo il disposto dell'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47;

c) concerna la costruzione di un nuovo edificio e/o l'addizione ad un edificio esistente che ricada nei territori di presidio ambientale Am.E4 e Ds.C0.

2. I casi di cui alle lettere a) e b) sono opportunamente perimetrati sulle Tavole di previsione urbanistica del PUC.

3. Restano esclusi dall'obbligo di convenzione gli interventi di restauro, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione senza addizione, così come la realizzazione di piccoli annessi agricoli per deposito di attrezzi e la sostituzione edilizia.

4. Nelle zone e nei casi in cui l'intervento sia assoggettato ad obbligo di permesso di costruire convenzionato (sigla PCC), il progetto deve essere corredato di un atto unilaterale d'obbligo con i contenuti di cui all'art.49, comma 2 della LR n. 36/97 e s.m.i., nonché dell'indicazione dei modi attraverso cui saranno rispettate le prestazioni ambientali richieste nelle singole schede tecniche pertinenti all'intervento, fermo restando i vincoli e gli obblighi di legge di competenza di altri soggetti deputati (Provincia, ARPAL, ecc.)

5. In caso di interventi ricadenti in territori di presidio ambientale, come indicati al punto c) del primo comma, il contenuto dell'atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere nei registri immobiliari, prevede a carico del concessionario e dei suoi aventi causa:

- le modalità di attuazione dell'intervento edificatorio, precisando l'obbligo di far ricorso a materiali della bioarchitettura, documentando il livello di riciclabilità dei materiali impiegati,
- la classe energetica dell'edificio non inferiore ad "A";
- la quantità minima di energia prodotta da fonti rinnovabili;
- la tipologia degli impianti idrico e fognario che devono prevedere riciclo e depurazione in loco;
- il sistema di riciclaggio dei rifiuti;
- le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio, intese come ripristino, manutenzione e messa in produzione del lotto asservito;
- le misure di monitoraggio a garanzia del mantenimento delle prestazioni di presidio, da attuarsi mediante la misura, a scadenza biennale, dell'impronta ecologica familiare, impiegando il programma di calcolo allegato alle Norme di Conformità;
- le garanzie per il loro puntuale adempimento;
- le sanzioni in caso di totale o parziale inadempienza.

6. La convenzione è approvata con deliberazione della Giunta comunale, la quale, nei casi previsti dal comma 1, lettera b), assume valore di approvazione della lottizzazione ed è comunque trascritta, a cura del soggetto attuatore, nei registri immobiliari tenuti presso la competente Conservatoria

TITOLO SECONDO. PRESCRIZIONI E INDIRIZZI PER LA ATTUAZIONE DEL PUC.

SEZIONE 1. DISPOSIZIONI GENERALI A TUTELA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO LOCALE, DEL DECORO DEGLI EDIFICI

1. In coerenza con le risultanze della Descrizione Fondativa e del Documento degli Obbiettivi, il **PUC** considera di primaria importanza la salvaguardia dei caratteri paesaggistici locali del decoro degli edifici unitamente alla estensione di pratiche per il risparmio energetico, la compatibilità ambientale e la biodiversità.

2. A tale scopo nei singoli Ambiti e nei singoli Distretti le rispettive Norme di attuazione contengono disposizioni specifiche da osservarsi al riguardo, ferma restando l'osservanza delle sotto elencate disposizioni di carattere generale.

Art 34 Tutela e ripristino dei manufatti storico-testimoniali e dei contesti ambientali

1.Criterio di carattere generale, da osservarsi su tutto il territorio comunale, è che i nuovi interventi ammessi dal **PUC** non devono comportare la cancellazione o il danno di manufatti testimoniali del passato (crinali e sentieri di valore paesaggistico ed escursionistico, muretti, annessi agricoli tradizionali, pozzi, fontane storiche, scalinate, acciottolati, argini, e simili) o anche di sistemazioni vegetazionali di pregio, bensì inserirsi nel contesto contemplando la tutela e il ripristino dei manufatti e degli ambienti preesistenti.

2. Al riguardo, il PUC assume, come elemento conoscitivo di riferimento il censimento delle sorgenti e delle fontane storiche compreso negli elaborati del PUC nonché i tracciati dei crinali e sentieri di valore paesaggistico, tutelati da relativa fascia di rispetto.

3.Il PUC, nelle tavole progettuali, riporta inoltre i tracciati dei sentieri storici e/o di valenza escursionistica segnalati dal CAI e dalle associazioni locali.

4. In particolare, tutti i progetti di trasformazione e/o di nuovo intervento in area agricola dovranno contenere documentazione fotografica del sito, con segnalazione dei manufatti e dei contesti da tutelare. In presenza di tali manufatti occorre integrare la documentazione fotografica con elaborati grafici e documentali atti a documentare lo stato di fatto, prima dell'intervento, e a verificare l’adeguatezza delle soluzioni di tutela e mantenimento proposte.

Art 35 Tutela e valorizzazione delle caratteristiche tipologico - formali degli edifici

1. Nei centri storici di: Vezzano Inferiore e Superiore e di Valeriano Lunense (**Am.A1**) e nei nuclei e complessi storici isolati (**A2**) il rispetto e il recupero della qualità delle caratteristiche tipologico - formali degli edifici attraverso gli interventi ammessi è disciplinata dalle disposizioni di cui all' Art.2.6 Tabelle sinottiche delle Norme degli Ambiti;

2. Nei Territori di presidio ambientale (**Am.E4),** nei distretti **Ds.C0** e nelle Aree della produzione agricola (**Am.E6.1; Am.E6.2**) il criterio guida da osservare per le nuove edificazioni ammesse dal Piano è l'impiego di tipologie conformi alle tipologie della casa agricola tradizionale (piante di forma semplice derivanti dall'aggregazione di elementi rettangolari, bucature anch'esse regolari, tetti a falda di adeguata inclinazione, sporti di gronda inferiori o uguale ai 40 cm). Analogamente per quanto concerne l'uso dei materiali (intonaco, pietra, mattone, marmo, legno). Altrettanta cura sarà da adottare nelle soluzioni degli arredi esterni, specie per quanto concerne le pavimentazioni (per le quale è vietato l'uso di calcestruzzo a vista, autobloccanti in cemento, gres ceramici, asfalti) e le recinzioni.

3. Negli Areali **B** di riqualificazione residenziale il criterio guida per le nuove progettazioni è di essere coerenti con le preesistenze per quanto riguarda le tipologie, le tonalità cromatiche, gli allineamenti, le altezze e le sistemazioni esterne delle costruzioni. Devono inoltre essere rispettati gli allineamenti preesistenti e lo sporto massimo di gronda delle coperture a falda non potrà superare i 70 cm.

4. Negli Areali produttivi di riqualificazione (**DP**), negli Areali Commerciali di riqualificazione (**DC**), nei Distretti commerciali di trasformazione (**Ds.DC**) nonché nei Distretti di trasformazione residenziali (**Ds.C**) la progettazione è libera di scegliere le soluzioni tipologico - formali ritenute più adatte alle funzioni da ospitare e ai contesti di riferimento. Si raccomanda comunque di privilegiare tipologie, materiali e scelte compositive capaci di valorizzare l'utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio energetico e all'eco sostenibilità delle costruzioni. Nell'organizzazione dei rapporti spaziali, funzionali e d'immagine che devono legare fra loro gli edifici e gli spazi privati con gli edifici e gli spazi della "città pubblica" (edifici pubblici, strade di accesso, slarghi e piazze di aggregazione dei nuovi quartieri, aree di verde pubblico e giardini, spazi di sosta e parcheggio pubblico, alberature e arredi di decoro urbano) dovranno essere adottate soluzioni che rispettino la gerarchia delle funzioni, diano dignità e visibilità alla città pubblica e garantiscano la continuità e il miglioramento dei contesti urbani esistenti. Particolare attenzione è richiesta per tutti gli interventi prospicienti sulla viabilità pubblica rispetto alla quale occorre garantire uniformità delle facciate, stacchi adeguati attrezzati con alberature, percorsi carrabili e pedonali differenziati ed ogni altro accorgimento idoneo a dare il necessario ordine funzionale e il necessario decoro ai nuovi contesti urbani. Onde consentire la verifica di quanto sopra, a corredo della documentazione prevista per gli strumenti urbanistici di attuazione, sono richiesti specifici elaborati progettuali (tavole, sezioni, indicazione dei materiali impiegati) in scala idonea, a giudizio del progettista, a valutare la rispondenza delle soluzioni

prospettate.

5. Negli Areali e Distretti produttivi (**DP** e **Ds.P**) inoltre, laddove comunque permanga l'impatto dei capannoni e delle infrastrutture necessarie alle attività esercitate, è richiesta la introduzione di una efficace mitigazione attraverso l'impiego di muri verdi (cortine verticali di rampicanti sempre verdi da addossare, ove possibile, alle pareti murarie o da impiegare come recinzione) come elementi di protezione visiva e acustica, anche in associazione con alberature di alto fusto.

Art 36 Recinzioni di abitazioni

1 La recinzione dei lotti edificabili non costituisce obbligo.

2.Il criterio generale da osservarsi, in caso di realizzazione, è che le nuove recinzioni perseguano il corretto inserimento nel contesto in cui si collocano, coordinando la scelta di materiali, fogge, dimensioni e allineamenti con le recinzioni preesistenti ed il paesaggio di contesto.

3. Nello specifico, in caso di realizzazione di recinzione, la realizzazione delle stesse deve rispettare i parametri della disciplina paesistica di livello puntuale degli Ambiti o areali di riferimento.

4. In caso di completamento di recinzioni esistenti è richiesto il ricorso alla stessa tipologia di recinzione ovvero una complessiva nuova realizzazione nel rispetto delle indicazioni di cui al comma 3.

Art 37 Arretramenti delle recinzioni di abitazioni ed altri edifici dalla viabilità pubblica.

1. La ubicazione delle recinzioni di abitazioni e altri edifici rispetto al limite esterno del sedime della viabilità sovracomunale e comunale deve essere tale da consentire al Comune o ad altro Ente gestore la possibilità di realizzare marciapiedi, piazzole di sosta o parcheggio e, ove ne sussistano le condizioni, piste ciclo-pedonali.

2. Per gli scopi di cui al comma 1, ferme distanze maggiori previste da eventuali disposizioni o normative di settore o degli enti gestori, sono ritenute adeguate le seguenti misure minime:

a) - almeno 1,50 m dalle strade comunali, ed almeno 2,00 m dalle strade sovra comunali. Laddove vi siano preesistenti recinzioni, ciascuna a distanza diversa dalla viabilità pubblica considerata, la nuova recinzione rispetterà la distanza massima presente nel tratto di viabilità di 30 m precedente e successivo all'area di intervento.

b) - quanto stabilito dalle specifiche soluzioni progettuali dei PUO nei Distretti di trasformazione.

3. Gli oneri di mantenimento e pulizia delle fasce di terreno di proprietà privata intercluse fra il limite esterno della viabilità pubblica e l'area recintata sono a carico del proprietario che vi provvede in forma diretta o indiretta tramite apposita convenzione con l'ente gestore della viabilità interessata.

Art 38 Recinzioni delle aree libere in Ambiti Agricoli e Aree non Insediate

1. Nelle aree agricole e nelle aree non insediate vige il criterio generale di evitare le interruzioni fisiche e visive fra fondi rustici per garantire la permanenza delle caratteristiche ambientali esistenti. Pertanto recinzioni, chiusure degli spazi aperti, cancelli di accesso e altre barriere non sono ammesse se non per fondati motivi di sicurezza delle persone o delle coltivazioni praticate. In questi casi le opere possibili sono comunque limitate alle seguenti tipologie: alberature siepi o canneti, se del caso completati da fili o rete metallica – staccionate in pali – ritti di pali in legno con fili metallici o rete di altezza max 1,80 m – muretti a secco – rimonte di terreno del tipo delle arginature nelle aree della piana fluviale.

2. Per la tenuta delle recinzioni realizzate con palificazione e reti metalliche è ammesso realizzare cordoli in muratura completamente interrati. Il cordolo non deve interrompere il regolare deflusso delle acque e corsi d'acqua.

3. Le eventuali recinzioni e segnalazioni dei confini non possono in ogni caso interrompere sentieri o argini o demolire preesistenti manufatti di carattere tradizionale ancora in buono stato di conservazione.

Art 39 Muri di contenimento

1. Negli Ambiti agricoli e di presidio e nel territorio non insediato non sono ammessi muri di fascia e di contenimento superiori ad 1,50 m, salvo interventi di prevenzione o ripristino di cui al comma 2.

2. Per la realizzazione di muri a fini di prevenzione o ripristino di fenomeni di dissesto idrogeologico, le dimensioni e le tecniche costruttive saranno determinate dal progetto in conformità alle necessarie analisi e disposizioni geologiche e statiche, fermo restando l'orientamento ad impiegare tecniche di ingegneria naturalistica e muri in pietra, salva dimostrazione della loro inadeguatezza al caso di specie.

3. Negli Ambiti e nei Distretti residenziali e produttivi, i muri di contenimento

necessari per la realizzazione delle costruzioni ammesse dal Piano non possono superare i 3,00 m di altezza e devono essere rivestiti in pietra a bozze irregolari di spessore almeno 15 cm con sigillatura profonda dei giunti con malta.

Art 40 Specchi d'acqua e piscine

1. Negli Ambiti agricoli e di presidio ambientale Am.E non è ammessa la realizzazione di nuove piscine artificiali di tipo tradizionale. Nei pressi delle abitazioni e delle strutture agrituristiche, al fine di migliorare il microclima locale, è ammessa la realizzazione di specchi d'acqua o piscine ecologiche/naturali (cosiddetti stagni balneabili), alimentati senza gravare sull'acquedotto comunale, impiegando pozzi e/o riserve di acqua piovana, e/o acque di ruscellamento superficiale naturale, ripristinandone il corso a valle.

2. L'eventuale riscaldamento dell'acqua può essere ottenuto solo con l'uso di tecnologie termiche solari.

3. Negli Areali **B**, negli Areali **DR** alberghieri, nei Distretti residenziali di trasformazione **C**, è ammessa la realizzazione di nuove piscine con l'obbligo di depurazione e ricircolazione dell'acqua. L'eventuale riscaldamento dell'acqua deve essere ottenuto con l'uso di tecnologie termiche solari;

Art 41 Istallazione di pannelli solari e altri impianti per la produzione di energia

1. L'istallazione di pannelli solari e altri impianti per la produzione di energia è ammessa su tutto il territorio quando avvenga sulle coperture di: edifici residenziali, edifici pubblici, impianti produttivi, strutture/tettoie di copertura di parcheggi, manufatti accessori e pertinenziali.

2. Sulle coperture di edifici residenziali, situati nei centri storici e negli areali A1 e A2 ivi compresi gli edifici rurali di valore testimoniale è ammessa solamente l'istallazione di pannelli solari e fotovoltaici in materiale amorfo, di colore rosso mattone e forma analoga a quella dei coppi esistenti.

3. Non è ammessa l'istallazione a terra d'impianti autonomi per la produzione di energia, fatta esclusione per gli impianti di mini e micro eolico.

Art 42 Istallazione antenne, parabole, condizionatori, linee vita e similari.

1. E' ammessa l'istallazione di parabole e antenne sulle coperture degli edifici esistenti nel rapporto preferenziale di un'antenna (o parabola) per singola unità di copertura.

2. Nelle nuove costruzioni, l'istallazione degli impianti di cui sopra e similari deve essere integrata nelle soluzioni progettuali approvate.

3. Non è ammessa l'istallazione di antenne, parabole e condizionatori sui balconi o altre sporgenze degli edifici.

4. L'istallazione di antenne, parabole, condizionatori e similari non è ammessa sugli edifici dei centri storici e qualora produca impatto visivo su monumenti ed edifici storici ovunque collocati. E' fatta salva l'istallazione di antenne finalizzate alle attività di protezione civile, vigilanza e di sicurezza ambientale.

5. Nei centri storici le linee vita sono ammesse esclusivamente nella tipologia di ganci sottotegola.

Art 43 Fasce di rispetto degli elettrodotti

1. Il **PUC** individua cartograficamente gli elettrodotti ad alta tensione che attraversano il territorio comunale di Vezzano Ligure e le relative fasce di rispetto, **fatte salve possibili rettifiche da parte del soggetto attuatore in sede progettuale degli interventi ammessi in ragione della reale e documentata localizzazione dell'asse della linea elettrica che determina l'ampiezza della fascia di rispetto**. In relazione alla tensione nominale di linea, si distinguono tre tipologie di elettrodotti cui corrisponde una diversa profondità della fascia di rispetto, misurata, su ciascuno dei due lati, a partire dall'asse dell'elettrodotto:

- Linee da 132 kV: fascia di 20 ml. per lato;
- Linee da 220 kV: fascia di 40 ml. per lato;
- Linee da 380 kV: fascia di 60 ml. per lato;

2. Le fasce di rispetto così definite risultano, di norma, maggiormente prudenziali rispetto ai limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico stabiliti nel **D.P.C.M.** 08/07/2003, che comunque restano inderogabili.

3. In tutte le aree comprese nelle fasce di rispetto individuate nelle tavole del **PUC** sono vietate le nuove costruzioni. È ammessa solo la costruzione di magazzini, depositi, garage e simili purché non comportino la presenza di persone per più di quattro ore giornaliere.

4. La potenzialità edificatoria eventualmente indicata dalla zonizzazione del **PUC**

per le aree comprese nelle fasce di rispetto può essere trasferita ad aree libere contigue, ricadenti nello stesso ambito o distretto urbanistico.

5. Gli edifici già esistenti all'interno delle fasce di rispetto, per i quali il **PUC** preveda possibilità di ampliamento o sopraelevazione, possono attuare le addizioni volumetriche previste dal PUC a condizione che siano rispettati, per ogni parte dell'edificio, nella nuova configurazione, gli obiettivi di qualità stabiliti nel citato **D.P.C.M.** 08/07/2003. Il raggiungimento di tali obiettivi di qualità deve essere documentato da misure dirette dei campi elettrico e magnetico, condotte da tecnico abilitato, con i criteri stabiliti dal Decreto del 29/05/08 "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell´induzione magnetica"

Art 44 Aree di salvaguardia delle sorgenti e delle zone di rispetto dei campi pozzi

1. Il PUC, nelle tavole di conoscenza e di prescrizione geologica, contiene un accurato censimento delle sorgenti presenti nel territorio comunale di Vezzano Ligure, affiancate alla localizzazione dei campi pozzi che alimentano di acqua potabile gran parte della Provincia della Spezia.

2. Intorno alle sorgenti e ai campi pozzi sono indicate due zone di salvaguardia, appositamente riportate sulle tavole di **PUC**:

a) Zone di tutela assoluta, di estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione. All'interno di tali zone sono consentite esclusivamente opere di captazione o presa e le relative infrastrutture di servizio.

b) Zone di rispetto, di estensione di 200 metri, dove sono invece vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti tetti, da piazzali e strade. In caso di edificazione, ciò configura il divieto di dispersione al suolo di acque bianche e nere e il conseguente obbligo di allacciamento alle rispettive reti di smaltimento.
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo alimentare;
- aree di stoccaggio e/o di gestione di rifiuti;
- stoccaggio di sostanze chimiche pericolose;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame.

3. Resta l'obbligo di osservare le maggiori e più dettagliate prescrizioni di cui alle Norme Tecniche Geologiche

SEZIONE 2. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE.

Art 45 Realizzazione delle aree per servizi pubblici individuate nel PUC

1. Il **PUC** prevede la realizzazione di nuove aree per servizi pubblici d'interesse locale, comunale e sovracomunale, per i quali è indicata una specifica classificazione.

2. Le aree per servizi pubblici d'interesse locale e quelle necessarie al soddisfacimento degli standard sono ricomprese all'interno del "perimetro delle aree edificabili soggette a convenzione" e, di norma, sono realizzate direttamente dai soggetti attuatori del comparto, secondo quanto stabilito dalla relativa convenzione.

3. Le nuove aree per servizi pubblici d'interesse comunale e sovracomunale sono, di norma, realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale, anche previo **PUO** di iniziativa pubblica col quale sono contestualmente definiti i valori quantitativi e le prestazioni qualitative da raggiungere. L'approvazione dell'opera pubblica può comportare Variante contestuale al **PUC**, ai sensi del successivo Art. 52 "Margini di flessibilità del **PUC**" e/o ai sensi della Legge 1/1978 e smi e LR 36/97 e smi.

Art 46 Modalità esecutive per la realizzazione di parcheggi pubblici e pertinenziali.

1. Le piazzole e gli spazi di sosta e di manovra, realizzate dal pubblico o dal privato, non devono costituire spazi di risulta, disordinatamente affiancati a strade o spazi pubblici ovvero a edifici e spazi privati. Detti spazi devono essere oggetto di una decorosa e semplice sistemazione costituita da bordure, siepi o alberature di confine o delimitazione, con la messa a dimora di almeno un albero ogni due posti auto.

2. La pavimentazione dei parcheggi pubblici nelle aree urbane dovrà essere del tipo semipermeabile, mentre negli ambiti agricoli e di presidio, dovrà essere permeabile in terra stabilizzata/superficie inerbita o simili.

3. Nei centri storici, nei nuclei storici e rurali isolati, nonché nelle aree intorno a singoli edifici storici e rurali, la pavimentazione e gli arredi di tali spazi devono essere realizzati utilizzando i materiali tradizionali del contesto (pietra, mattone, marmo).

4. I parcheggi pubblici possono essere dotati di tettoie leggere, realizzate con pannelli fotovoltaici semitrasparenti, su proposta dell'Amministrazione comunale.

5. I parcheggi pertinenziali connessi a nuova edificazione di completamento in Ambiti Am. RC sono realizzabili all'interno del lotto asservito alla nuova costruzione. Quando siano in diretto rapporto visuale con l'esterno, o siano realizzati in aree esterne, appositamente individuate dal **PUC**, devono essere dotati di pavimentazione ed elementi d'arredo conformemente alle piazzole ed ai parcheggi pubblici. I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di tettoie leggere, realizzate con pannelli fotovoltaici semitrasparenti o, in alternativa realizzate in strutture leggere lignee e manto in tegole, tamponabili **solo su un lato,** d'altezza inferiore o uguale a 2,40 m.

6. I parcheggi pertinenziali connessi a nuova edificazione in Ambiti Am.E4, devono risultare conformi alle disposizioni di Ambito.

7. In casi particolari è ammesso una tantum la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali in aree appartenenti a Ambiti Am.E1, nei termini e con i vincoli conformi alle disposizioni di Ambito.

Art 47 Parcheggi privati (art. 19 LR n 16 e s.m.i.)

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta la realizzazione di parcheggi privati, secondo le disposizioni di cui all'art.19 della LR. n.16/2008 e s.m.i.

2. La dotazione di parcheggi privati al servizio per le attività produttive e commerciali è determinata dal PUC nella seguente misura:

ATTIVITÀ PRODUTTIVE	
a) Nuove costruzioni o variazione d'uso	a) Nuove costruzioni o variazione d'uso
b) ristrutturazioni con ampliamenti	b) ristrutturazioni con ampliamenti
c) ristrutturazioni senza ampliamento	c) ristrutturazioni senza ampliamento

ATTIVITÀ COMMERCIALI			
a) Nuove costruzioni o variazione d'uso	a) Nuove costruzioni o variazione d'uso	a) Nuove costruzioni o variazione d'uso	a) Nuove costruzioni o variazione d'uso
b) ristrutturazioni con ampliamenti	b) ristrutturazioni con ampliamenti	b) ristrutturazioni con ampliamenti	b) ristrutturazioni con ampliamenti
c) ristrutturazioni senza ampliamento	c) ristrutturazioni senza ampliamento	c) ristrutturazioni senza ampliamento	c) ristrutturazioni senza ampliamento

3. La percorrenza pedonale massima tra locali di vendita ricavati in edifici esistenti e i relativi parcheggi di pertinenza, non può essere superiore a 500 m.

4. Limitatamente agli interventi di ristrutturazione, qualora non sia possibile reperire nel raggio di 500 m la prescritta dotazione di parcheggi pertinenziali, è possibile monetizzare la quota mancante.

Art 48 Struttura della viabilità e modalità manutentive

1. Nelle tavole di **PUC** la viabilità è distinta graficamente in ordine alla gerarchia funzionale:

a) Autostrada (con campitura grigia)

b) Strade di relazione sovracomunale (con campitura bianca);

c) Strade comunali di relazione primaria (con campitura bianca);

d) Strade comunali o vicinali secondarie (in trasparenza nel tessuto);

e) Sentieri / percorsi pedonali (in trasparenza se esistenti, nuovi a punti);

2. La viabilità dei punti a), b), c) è asfaltata e direttamente manutenuta dagli Enti proprietari, secondo le normative nazionali. La viabilità dei punti d), e) è di norma non asfaltata e corrispondente alle caratteristiche fisico-geometriche dell'art.50 comma 2. L'Amministrazione comunale può valutare l'opportunità di asfaltare alcuni tratti di viabilità comunale secondaria.

3. Il **PUC**, in considerazione del ruolo di cerniera territoriale e di nodo viario

complesso svolto dal Comune di Vezzano Ligure, presta particolare attenzione all'organizzazione ed al riordino della viabilità esistente con riferimento alle seguenti articolazioni:

α) Nodi infrastrutturali di prioritario interesse sovracomunale:

- adeguamento del tracciato autostradale in località Corea,
- nuovo svincolo di Bottagna;
- nuova rotonda di Piano di Valeriano al ponte sul Vara, con sottopasso carrabile;
- nuovo svincolo di Buonviaggio.

β) Nodi stradali di interesse provinciale e/o comunale:

- nuovo bypass di Vezzano Superiore;
- completamento della circonvallazione di Valeriano.

χ) Adeguamenti o nuova viabilità carrabile interni al tessuto urbano.

- Tracciati indicativi di percorsi pedonali e ciclabili utili a realizzare una rete di relazioni tra spazi e servizi urbani, indipendente (e sicura) dalla viabilità carrabile.

4. Il PUC, recepisce i tracciati della rete provinciale dei percorsi ciclabili.I tracciati dei percorsi pedonali, ciclabili e ciclopedonali non sono vincolanti; rimangono vincolanti i loro recapiti e la sede del servizio pubblico.

Art 49 Modalità esecutive della viabilità

1. La realizzazione delle nuove infrastrutture o delle varianti a quelle esistenti prevede diversi livelli di modalità, in relazione al grado di gerarchia e del contesto di inserimento:

a) Nodi sovracomunali: Geometria stradale in riferimento alle classificazioni del D.M. 05/11/2001, applicando le deroghe ivi previste per i tracciati che insistono su aree urbane e su tratte di viabilità già esistenti;

a.bis) Adeguamento autostradale in località "Corea". In occasione dell'adeguamento del tracciato autostradale programmato con Provvedimento dei Ministeri dell'Ambiente e dei Beni culturali del 10/01/2008, si propone di sostituire il terrapieno autostradale con un viadotto (o con interramento) che consenta di ristabilire la continuità ambientale e visuale tra la piana e le aree fluviali, per un tratto di circa 400 ml. in prossimità del nucleo di Corea, perimetrato nelle tavole del PUC. Il progetto dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale di Vezzano Ligure.

b) Nodi provinciali o comunali. Geometria stradale in continuità con la geometria delle strade esistenti. Particolare attenzione al disegno dell'arredo urbano (es.: barriere stradali in legno, bordure in siepi, alberature a filare, ecc.).

c) Adeguamenti e viabilità urbana. Geometria stradale in continuità con la geometria delle strade esistenti. Particolare attenzione al disegno dell'arredo urbano (es.: marciapiedi in pavimentazione semipermeabile, banchine inerbite, alberature a filare, ecc.).

d) Percorsi pedonali e ciclabili. La sezione sarà di norma compresa tra 1,50 e 2,20 ml, La pavimentazione, nelle aree urbane dovrà essere del tipo semipermeabile, mentre negli ambiti agricoli e di presidio, dovrà essere in terra stabilizzata o a superficie inerbita o simili, comunque permeabile.

e) 2. Nei centri storici, nonché nelle aree intorno a singoli edifici storici, la pavimentazione e gli arredi di tali spazi devono essere realizzati utilizzando i materiali tradizionali del contesto (pietra, mattone, marmo). I bordi dovranno prevedere , qualora necessarie, recinzioni in legno o con siepi, nonché, dove non contrastanti col contesto, filari alberati.

Art 50 Viabilità di penetrazione nelle aree agricole e nelle aree di verde pubblico attrezzato

1. Al fine di tutelare le caratteristiche del paesaggio agrario, la nuova viabilità carrabile privata (o pubblica) a carattere permanente a servizio delle nuove abitazioni, deve osservare le seguenti caratteristiche:

a) Tracciato, la configurazione deve:

- essere contenuta nella lunghezza non superiore a 100 m di sviluppo dall'innesto nella viabilità pubblica;
- privilegiare il riutilizzo dei percorsi esistenti, ove ciò sia compatibile con la conservazione delle caratteristiche esistenti (muretti di sponda, canalette, passerelle etc.);
- evitare sensibili alterazioni delle quote del regime idraulico e delle sistemazioni esistenti e ripristinare le caratteristiche naturalistiche del territorio attraversato senza superare in ogni caso la pendenza massima del 15% nei tratti rettilinei e del 20% nei tratti in curva;
- non deve essere recintato ma può essere valorizzato da elementi di arredo naturalistico (quali alberature, siepi, filari, pergolati);

b) Muretti di contenimento (a monte ed a valle): realizzati a gravità, con altezza massima non superiore a due metri, realizzati in pietra.

c) Larghezza del sedime, escluse le cunette o canalette per la regimazione delle acque: non deve essere superiore a ~~2, 50~~ **3.00** m;

d) Manto: realizzato in terra battuta, ghiaia o terre consolidate a completa permeabilità. Non è consentito l'uso di superficie impermeabile, quali calcestruzzo, asfalto, elementi autobloccanti, ecc.

e) Opere per la regimazione delle acque: il nuovo tracciato deve essere completato da tutte le opere necessarie a garantire l'idonea regimazione delle acque. Deve essere garantito il regolare deflusso delle acque negli impluvi attraversati di cui va garantita la continuità anche ai fini dei corridoi ecologici. Le opere necessarie devono essere realizzate con materiali e tecniche del luogo, escludendo il ricorso a calcestruzzo tali da non comportare pregiudizio agli assetti naturalistici esistenti (quali alberature, siepi, filari tipici dei luoghi).

2. La nuova viabilità carrabile privata (o pubblica) a carattere permanente a servizio dei manufatti esistenti o delle attività agricolo produttive (abitazioni, agriturismi e altre funzioni ammesse nelle zone agricole) deve osservare le caratteristiche di cui al comma precedente.

Art 51 Fasce di rispetto della viabilità

1. Il PUC individua cartograficamente i tracciati dell'autostrada e della ferrovia che attraversano il territorio comunale di Vezzano Ligure e le relative fasce di rispetto, modulate in relazione al contesto territoriale:

1. Ferrovia: fascia di 30 ml. dai binari esterni (art. 49 d.P.R. n. 753/1980)
2. Autostrada in area extraurbana: fascia di 60 ml.; (art. 9 della legge 729/61)
3. Autostrada in area urbana: fascia di 25 ml.; (art. 9 della legge 729/61)

2. In tutte le aree comprese nelle fasce di rispetto individuate nelle tavole del PUC sono vietate le nuove costruzioni, salvo interventi di ampliamento e/o riconfigurazione planimetrica dei tracciati ovvero ulteriori deroghe di legge. La potenzialità edificatoria eventualmente indicata dalla zonizzazione del PUC per le aree comprese nelle fasce di rispetto può essere trasferita ad aree libere contigue ricadenti nella stessa zona urbanistica o all'interno del perimetro degli Ambiti o Distretti interessati.

3. Gli edifici già esistenti all'interno delle fasce di rispetto, per i quali il PUC preveda possibilità di ampliamento o sopraelevazione, possono attuare le addizioni volumetriche previste dal PUC a condizione che l'intervento ottenga autorizzazione preventiva, ai sensi della citata normativa, dai rispettivi Enti

competenti.

4. All'interno dei centri abitati nonché nelle aree edificabili o pubbliche (riconducibili alla classificazione di tipo A,B,C,D,F ai sensi del D.M. 1444 del 02/04/1968, come indicato nel precedente art. 1) le distanze dalle strade sono dettagliate nelle Norme degli Ambiti e nelle Norme dei Distretti.

5. Nelle aree agricole al di fuori del perimetro urbano, la distanza delle nuove costruzioni dalle strade pubbliche esistenti, ad esclusione delle strade vicinali e private, non può essere inferiore a 10 m. Gli edifici già esistenti a distanza minore di 10 m, per i quali il **PUC** preveda possibilità di ampliamento o sopraelevazione, possono attuare le addizioni volumetriche previste dal **PUC** a condizione che l'intervento non diminuisca la distanza preesistente dal filo stradale.

SEZIONE 3. DISCIPLINA DELLA FLESSIBILITÀ, AGGIORNAMENTI, VARIANTI, COMPENSAZIONI URBANISTICHE.

Art 52 Margini di flessibilità nella attuazione delle previsioni del PUC

1. Le Norme degli Ambiti e le Norme dei Distretti, ai sensi dell'art. 5 della LUR 36/97 e s.m.i, contemplano in dettaglio per ciascuna zona le possibilità e le indicazioni per consentire una flessibilità operativa, distinta in:

- flessibilità interna (al lotto) con iter autorizzativi diretti
- flessibilità esterna (al lotto) con ricorso a **PUO**

2. Le Norme degli Ambiti e le Norme dei Distretti articolate in Schede normative, anche con riferimento ai tessuti, ai Sub ambiti o ai Sub distretti, ove individuati.

3. Le previsioni ivi contenute possono essere modificate nell'elaborazione del **PUO**, motivando le modifiche con analisi dettagliate in relazione ai caratteri fisici ed ambientali dei luoghi, ferme restando le indicazioni dimensionali e prestazionali cui le singole schede normative attribuiscono valore prescrittivo.

4. Il grado di flessibilità urbanistica, applicabile ai sensi del comma 1 può essere esercitato nell'ambito dei seguenti margini di variabilità:

a) i tracciati dei percorsi pedonali, ciclabili e ciclopedonali non sono vincolanti; rimangono vincolanti i loro recapiti e la sede del servizio pubblico;

b) le previsioni di nuova viabilità ammettono aggiustamenti geometrici della loro

sezione e dei parametri planoaltrimetrici entro una fascia massima di 15 ml per ogni lato della carreggiata, mantenendo le caratteristiche previste nel PUC, nel rispetto delle classificazioni del D.M. 05/11/2001;

c) le dimensioni delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo sono dei minimi da garantire: è possibile, in regime di flessibilità aumentare tali dimensioni. All'interno degli Ambiti di Riqualificazione e dei Distretti di Trasformazione la disposizione planimetrica delle aree appartenenti al "Sistema territoriale delle attrezzature e dei servizi" nel rispetto delle normative vigenti e della quantità complessiva prevista dal Piano, può essere variata con delibera della Giunta Comunale;

d) le dimensioni delle superfici utili destinate all'edificazione sono dei massimi. All'interno degli Ambiti di Riqualificazione e dei Distretti di Trasformazione la ripartizione delle destinazioni d'uso private può subire variazioni massime del 10% della **SA** complessiva, fatta salva la massima quantità ammessa per **SA** ed il rispetto degli standard urbanistici;

e) all'interno del "Sistema territoriale delle attrezzature e dei servizi" l'articolazione e i parametri, nonché le funzioni pubbliche dei sottosistemi possono subire variazioni previa deliberazione del Consiglio Comunale sempre che non ricorrano le condizioni per le quali occorre procedere alle varianti di aggiornamento previste dall'art.43 della LR n 36/97;

f) le modificazioni locali necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni tra ambiti differenti sono introdotte previa delibera della Giunta Comunale;

g) sono ammessi, previa Determina del Dirigente del settore Urbanistica, aggiornamenti alla cartografia del PUC, sulla scorta di rilevazioni documentate dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, della presenza di edifici eventualmente non riportati, seppur presenti alla data di adozione del **PUC**. L'aggiornamento cartografico per introdurre i fabbricati di nuova costruzione realizzati successivamente all'adozione del **PUC** è realizzato in automatico dagli uffici comunali, sulla scorta dei certificati di accatastamento;

h) sono ammessi, previa Determina del Dirigente del settore Urbanistica, piccole correzioni del testo delle Norme laddove siano stati rilevati errori o incongruenze con la prassi amministrativa e con la Normativa Regionale e Comunale;

i) Leggi e Norme nazionali e regionali emanate dopo la data di adozione del

PUC prevalgono sull'articolato normativo del PUC e ne costituiscono variante. L'adeguamento della normativa del PUC alle nuove disposizioni nazionali o regionali è effettuato direttamente, previa Determina del Dirigente del settore Urbanistica.

5. La differente attuazione delle previsioni del PUC nei limiti di cui al comma 4 non costituisce né aggiornamento periodico del **PUC** ai sensi dell'art.43 della LUR 36/97 e s.m.i, né tanto meno variante al **PUC** ai sensi dell'art.44 della stessa legge.

Art 53 Aggiornamento periodico del PUC (art.43 della L.R. 36/1997 e s.m.i)

1. Il ricorso a varianti di aggiornamento è consentito nei casi e nei modi previsti dall'art.43 della L.R. 36/1997 e s.m.i.

Art 54 Varianti del PUC (art.44 della L.R. 36/1997 e s.m.i)

1. Il ricorso a varianti al PUC è necessario nei casi previsti dall'art.44 della L.R. 36/1997 e s.m.i.

Art 55 Assegnazione di potenzialità edificatoria in caso di demolizione di fabbricati esistenti.

1.Qualora la progettazione esecutiva delle opere infrastrutturali previste dal PUC ai sensi dell'Articolo 32 della LUR 36/97 e s.m.i., richieda la demolizione di fabbricati esistenti, è prevista, in coerenza con i principi della Compensazione edilizia ex art. 29 quater della LUR 36/97 e s.m.i, la possibilità di demolizione e ricostruzione con premialità in altre aree idonee del territorio comunale, in coerenza con quanto indicato dall'art.2, comma 1, lettera c, punto 1.3 della LR n. 49/2009 e s.m.i. e nei termini specificati all'interno delle singole Schede norma per gli Ambiti interessati.

2. In detti casi, su richiesta del proprietario, tra il proprietario stesso e l'Amministrazione comunale può esser stipulata apposita convenzione che, dietro cessione degli immobili necessari alla realizzazione dell'opera, assicuri il riconoscimento di una potenzialità edificatoria sullo stesso sedime o su altre aree, di proprietà o meno del soggetto interessato e con possibilità di cambio di destinazione d'uso verso funzioni residenziali, di entità idonea a compensare il valore di mercato degli immobili ceduti mediante tenuto conto del bilancio costi/benefici della demolizione e ricostruzione dell'immobile.

3. La convenzione è approvata dal Consiglio comunale previo aggiornamento del **PUC**, ai sensi dell'art.53 delle presenti Norme, che contempli la ricomposizione dell'assetto urbanistico della zona interessata.

4.Resta esclusa la possibilità di assegnare la suddetta potenzialità edificatoria ad aree ricadenti all'interno del perimetro dei centri e nuclei storici Am.A1 e negli areali A1 e A2, nonché negli Ambiti e areali non insediabili del territorio comunale Am.E1, Am.E2, E3, E5, Am.6.2.

Art 56 Compensazione urbanistica per la realizzazione di percorsi pedonali.

1. La realizzazione della rete dei percorsi pedonali, descritti nel precedente Art 48 Struttura della viabilità e modalità manutentive e Art 49 Modalità esecutive della viabilità, può avvenire o per intervento diretto dell'Amministrazione Comunale o in forza della compensazione urbanistica, col concorso dei proprietari dei terreni attraversati.

2. La compensazione urbanistica, in applicazione dell'istituto di cui all'art.29 quater della LUR n.36/97 e s.m.i., si realizza con le seguenti modalità:

a) i proprietari dei terreni che accettino di realizzare e cedere al Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, il tratto di percorso ad uso pubblico che attraversa la loro proprietà, all'atto di realizzare nuovi volumi o ampliamenti/sopraelevazioni di volumi esistenti ammessi dal PUC, possono usufruire di un incremento percentuale delle quantità ammesse dal PUC per gli interventi in parola, comparato al valore delle opere realizzate e delle aree cedute, comunque non superiore al 20% dei dimensionamenti ammessi;

b) le nuove realizzazioni in deroga ai dimensionamenti ammessi dal PUC, devono rispettare comunque i restanti parametri urbanistici dell'areale o dell'Ambito interessato;

c) i proprietari dei terreni nelle condizioni di cui alla lettera a) possono individuare le opportune varianti del tracciato del percorso ad uso pubblico, ferma restando la continuità dei percorsi prevista dal PUC;

d) il tracciato individuato nella soluzione progettuale da parte della proprietà dovrà essere preventivamente approvato dalla Giunta Comunale.

SEZIONE 4. DISCIPLINA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO ESISTENTE.

Art 57 Generalità.

1. Allo scopo di favorire il pieno recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche per rendere possibile la riduzione del nuovo consumo di suolo e favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici, il PUC stabilisce norme idonee alla diffusa applicazione sul territorio comunale di tutti gli interventi utili al recupero abitativo degli edifici esistenti, con particolare riferimento alle disposizioni di cui alla LR.24/2001 e s.m.i *"Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti"* e alla LR.n. 49/2008 e s.m.i. *"Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico- edilizio"*.

Art 58 Interventi sempre ammessi

1. Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi edilizi diretti, con la precisazione di cui al comma 2, di:

Manutenzione ordinaria;

Manutenzione straordinaria comprensiva del Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari;

Restauro e risanamento conservativo;

Ristrutturazione edilizia senza aumento della **SA** esistente;

Cambio di destinazione d'uso senza opere e senza aumento della **SA** e all'interno delle funzioni principali e complementari ammesse in ciascun Ambito.

2. Gli interventi di cui al comma 1 devono avvenire nel rispetto delle puntuali prescrizioni di natura paesistico/ambientale e tipologico/formale stabilite dal **PUC** per i singoli Ambiti con particolare riferimento per gli Ambiti di valore storico e paesistico/ambientale di tipo Am.A1 Centri Storici e per gli edifici e/o Areali A1 e A2..

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni della Normativa Geologica facente parte degli elaborati del **PUC**.

Art. 59 Applicazione della LR.24/2001 e s.m.i *"Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti* o di altri locali o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti "

1.In relazione alle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici, gli interventi di recupero a fini abitativi del sottotetto e di altri locali o superfici

collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, sono ammessi in tutto il territorio comunale, con le precisazioni di cui al successivo comma 2.

2. La disciplina concernente il recupero del locale sottotetto, non si applica nei seguenti casi:

2a) **se comportante modificazioni** delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio, non può riguardare gli immobili:

-vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modificazioni e integrazioni;

-ricadenti nei centri storici e comunque all'interno del perimetro degli Ambiti Am.A1 (compresi gli areali E3) ovvero negli areali o edifici classificati A1 e A2 dal PUC, ivi compresi gli edifici rurali di valore testimoniale. Fanno eccezione gli edifici presenti all'interno degli areali E3 classificati Incongrui (I), per i quali il recupero dei sottotetti è ammesso solo se individuato come possibile modalità di riqualificazione perseguibile mediante PdR;

- ricadenti negli areali B6, Fontanazza e Corea.

2b) in ogni caso non può riguardare gli immobili:

-ricadenti in aree soggette a regime d'inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiario;

- oggetto di PUO obbligatorio;

-realizzati ex novo in applicazione del PUC negli Areali B1,B2,B3,B4..

3. Nei casi di recupero dei sottotetti negli edifici di cui al comma 2a), ammessi se non comportanti modifiche delle altezze di colmo e di gronda, allo scopo di raggiungere l'adeguamento dei rapporti di aeroilluminazione, è' consentito aprire lucernari a filo di falda con tipologie di semplice apertura aeroilluminante, di forma regolare con telaio colore del manto di copertura. Non è ammesso realizzare finestre sulle pareti e terrazzi a pozzetto sulle coperture.

4. Negli edifici nei quali è ammesso il recupero dei locali del sottotetto non è comunque ammesso il recupero a fini abitativi di altri locali o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dal sottotetto.

5. Nei casi in cui il recupero dei sottotetti in edifici diversi da quelli di cui al comma 2°), comporti modifiche dell'altezza di colmo e di gronda, al fine di mantenere inalterate le caratteristiche architettoniche essenziali dell'edificio e

delle relative coperture, l'intervento di recupero deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici, parametri e prescrizioni, salvo diverse prescrizioni indicate dal PUC nei singoli Ambiti di intervento:

5.0-ALTEZZE INTERNE: nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 2 comma 2 LR 16/08 e smi

5.1-AMPLIAMENTO MASSIMO CONSENTITO: ampliamento volumetrico consentito entro il limite massimo del 20 per cento (20 %) del volume geometrico dell'edificio esistente, come definito all'art. 70 della L.R. 16/08 e smi.

5.2-ALTEZZA MASSIMA PER INNALZALMENTO DELLA LINEA DI GRONDA: nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente strumento urbanistico comunale, tenuto conto che ai sensi dell'art. 18 comma 1 LR 16/08 e smi non costituisce creazione di un nuovo piano della costruzione il recupero dei sottotetti non abitabili ai sensi della LR n. 24/2001, e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno e nel rispetto della pendenza massima delle falde pari al 35 %. Per contorno si intende un'area circostante di raggio minimo pari ml 200 computata dal profilo esterno del fabbricato.

5.3-TIPOLOGIE COSTRUTTIVE CONSENTITE:

5.3.1-tipologie costruttive ammesse per l'apertura di finestre / lucernari a filo delle falde:

-sono ammesse aperture finestrate di dimensioni rettangolari / quadrate disposte simmetricamente in linea con aperture eventualmente presenti lungo la corrispondente porzione di prospetto inferiore e comunque nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche di cui all'art. 83 della LR. n. 16 del 6 giugno 2008 e s.m.i. e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP).

5.3.2-realizzazione di abbaini e di terrazzi a tasca:

-sono ammessi abbaini a condizione che siano disposti simmetricamente in linea con aperture eventualmente presenti lungo la corrispondente porzione di prospetto inferiore e comunque nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche di cui all'art. 83 della LR. n. 16 del 6 giugno 2008 e s.m.i. e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP);

-sono ammessi terrazzi a tasca con dimensioni massime non superiore al 30 % della superficie di falda di proprietà ed a condizione che siano disposti simmetricamente in linea con aperture eventualmente presenti lungo la corrispondente porzione di prospetto inferiore e comunque nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche di cui all'art. 83 della LR. n. 16 del 6 giugno 2008 e s.m.i. e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP), mantenendo almeno 60 cm di distanza dalle

linee di displuvio e con parapetto previsto all'interno della falda di altezza non inferiore a ml. 1,00, senza muretti che sopravanzino la superficie di falda.

5.3.3-marcapiani:

al fine di mantenere un coerente rapporto compositivo fra il manufatto esistente e la parte di nuova costruzione dovranno prevedersi fasce marcapiano atte a differenziare la porzione di fabbricato esistente da quella prevista in sopraelevazione, salvi i casi in cui la sopraelevazione è inferiore a 50 cm.

5.3.4-rapporto aeroilluminante:

-il rapporto aeroilluminante di ogni locale deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16).

5.3.5-rispetto delle caratteristiche architettoniche essenziali nel recupero di altri volumi o superfici:

Le disposizioni della LR 16/08 e smi si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi o turistico ricettivi di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, cosi come individuati ai sensi dell'art. 5 della LR. n. 24 del 6 agosto 2001 e s.m.i.

A tali fini è consentita la tamponatura di porticati, logge elementi simili esistenti e legittimati alla data di entrata in vigore delle legge regionale di modifica alla LR 16/08, corrispondente al 29.11.2014, nelle seguenti modalità:

-mediante installazione di infissi in superficie interamente vetrata (con esclusione dello spessore dell'infisso);

-mediante previsione di nuove aperture con le stesse caratteristiche tipologie e di materiale disposte in linea con quelle eventualmente presenti lungo la corrispondente porzione di prospetto interessato e comunque nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche di cui all'art. 83 della LR. n. 16 del 6 giugno 2008 e s.m.i.

In ogni caso il recupero dei locali in parola può avvenire purché:

a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;

b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;

c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno.

5.3.6-requisiti di prestazione energetica:

dovranno essere soddisfatti i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dalla vigente normativa statale e regionale in materia.

6. Nel caso in cui il recupero del sottotetto o di altri locali comporti la creazione di una nuova unità immobiliare, questa non può avere SA < 40 mq. e non sono comunque ammessi ulteriori frazionamenti.

7. Nel caso in cui il recupero del sottotetto o di altri locali non abbia determinato la creazione di nuove unità immobiliari, non sono comunque ammessi successivi frazionamenti, dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari, per un periodo non inferiore a 10 anni.

Art 60 Applicazione art. 3 della LR n. 49/2009 e s.m.i. Ampliamenti o cambio di destinazione d'uso con aumento di SA su edifici esistenti a totale o prevalente destinazione residenziale

1. Fatta eccezione per le esclusioni di cui al successivo Art. 63, sugli edifici esistenti a totale o prevalente destinazione residenziale, con **SA** non superiore a 430 mq e con volume comunque non superiore a 1500 mc, e relative pertinenze purché non superiori a 200 mc., sono ammessi interventi di ampliamento, anche in sopraelevazione, con incrementi di **SA** differenziati in relazione alla dimensione del fabbricato originario nei limiti e con le precisazioni puntualmente specificati nelle rispettive Tabelle sinottiche degli Ambiti di appartenenza, e comunque per valori mai inferiori a quelli previsti dagli artt. 3 e 3 bis della LR n. 49/2009, coordinata con la LR n. 22/2015.

2. Gli incrementi di SA di cui al comma 1 possono essere realizzati anche mediante mutamento della destinazione d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente e/o delle sue pertinenze. Nel qual caso l'incremento di SA acquisito è da intendersi alternativo e non cumulabile con quello ottenibile dal contestuale o successivo ampliamento.

3. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2 sono ammessi, alle medesime condizioni, anche per edifici destinati ad uso socio assistenziale e socio educativo, secondo la definizione dei medesimi di cui alla citata LR n.49/2009 e s.m.i.

Art 61 Applicazione art. 3 bis della LR n. 49/2009 e s.m.i.

1. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti a destinazione non residenziale di volumetria non superiore a 200 metri cubi, collocati in lotti serviti da viabilità carrabile esistente, ancorché di tipo interpoderale, sono sempre ammessi nel rispetto delle disposizioni del comma 2 dell'articolo 3bis della ridetta LR n. 49/2009 e s.m.i.

Art 62 Incentivi e premialità (art. 4 della LR n. 49/2009 e s.m.i.)

1. Le quote d'incremento stabilite per gli ampliamenti di cui all'Art 60 Applicazione art. 3 della LR n. 49/2009 e s.m.i. Ampliamenti o cambio di destinazione d'uso con aumento di SA

su edifici esistenti a totale o prevalente destinazione residenziale sono incrementate con riferimento ai criteri e alle prestazioni indicati nell'art. 4 della LR n. 49/2009 e s.m.i., delle quantità stabilite nelle singole Schede normative di Ambito con valori differenziati e comunque mai inferiori a quelli previsti dall'articolo sopra richiamato.

Art 63 Casi di esclusione degli interventi di ampliamento e di cambio d'uso con incremento di SA, di cui all'art. 3 della LR n. 49/2009 e s.m.i. (rif. art. 5 della LR n. 49/2009 e s.m.i.)

1. Gli interventi di ampliamento o di cambio d'uso con incremento di SA di cui all'Art. 58 non si applicano negli edifici esistenti a totale o prevalente destinazione residenziale che risultino:

- abusivi, in quanto realizzati senza titolo edilizio o in difformità da esso, con esclusione delle difformità non aventi ad oggetto i volumi o le superfici;

- ricadenti in aree soggette a regime d'inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione sovracomunale e, con riferimento ai piani di bacino, e con SA e volume eccedenti le soglie dimensionali previste dalle relative normative e da quelle analoghe di salvaguardia, e in particolare nelle aree sottoposte al seguente regime vincolistico:

  - aree classificate con grado di Pericolosità Geomorfologica Elevata (Pg3) e Molto Elevata (Pg4);
  - aree classificate con grado di Suscettività al Dissesto Alta (P3a) e di Suscettività al Dissesto Molto Alta (P4);
  - aree a Pericolosità idraulica elevata (PI3) o molto elevata (PI4), con esclusione delle PI3B ove siano stati eseguiti i maggiori approfondimenti previsti dal PAI;

2. Non si applicano inoltre per gli edifici esistenti a totale o prevalente destinazione residenziale:

a) ricadenti nel perimetro dei centri e nuclei o complessi storici e rispettive aree di cornice E3, indicati dal PUC come Ambiti Am.A1;

b) indicati come edifici/areali A1 vincolati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni Culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche ed integrazioni;

c) individuati comunque dal PUC come Nuclei o complessi storici isolati di pregio con la classificazione A2, fatti salvi gli edifici rurali di valore testimoniale, anche

se classificati A2, per i quali vigono le disposizioni di cui agli Artt. 13 e 106 delle Norme di Conformità degli Ambiti;

d) ricadenti negli Ambiti:

- Am.E2 Presidi della biodiversità e precisamente:
  - Am.E 2.1 Vegetazione igrofila
  - Am.E 2.2 Rete dei canali della piana
  - Am.E 2.3 Corridoi ambientali

e) ricadenti negli Areali E3 di valore paesaggistico/ambientale anche non inclusi nei perimetri degli Ambiti Am.A1;

f) ricadenti negli areali sottoposti a obbligo di **PUO**.

3. Gli interventi di ampliamento o di cambio d'uso con incremento di SA di cui all'Art. 58 non si applicano altresì sugli edifici a totale o prevalente destinazione residenziale di nuova realizzazione in attuazione del PUC negli Areali B1, B2, B3, B4.

Art 64 Applicazione art. 6 della LR n. 49/2009 e s.m.i. Demolizione e ricostruzione di edifici a totale o prevalente destinazione residenziale

1. Ferme restando le esclusioni di cui al successivo comma 7, il PUC stabilisce per ciascun Areale di intervento B l'ammissibilità di interventi diretti (senza obbligo di **PUO**) di demolizione edilizia con ricostruzione di singoli edifici a totale o prevalente destinazione residenziale, con SA non superiore a 750 mq e con volume comunque non superiore a 2500 mc, suscettibili di riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale, ai sensi dell'art.2 della LR n. 49/2009, e s.m.i.

2. Nelle Schede normative dei singoli Areali inclusi negli Ambiti sono indicati gli incrementi di **SA** ammessi come misura di incentivazione e premialità, le aree ove può avvenire la ricostruzione e ogni altra prescrizione da rispettare per la realizzazione degli interventi ammessi.

3. La demolizione può riguardare contestualmente più edifici, ubicati anche in Ambiti e areali diversi, purché tutti gli edifici interessati richiedano interventi di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale ai sensi della LR n. 49/2009, e s.m.i e abbiano una **SA** complessiva non superiore a 750 mq.

4. La ricostruzione, in sito o in altra area ammessa dal **PUC**, può dare luogo alla realizzazione di un unico edificio o di più edifici, purché di **SA** e volumetria complessiva non superiore a quella derivante dall'incremento della **SA** e del volume dell'edificio o degli edifici da demolire, calcolato in base agli incrementi ammessi dal **PUC** per i singoli Ambiti considerati.

5. Le Schede dei singoli Areali inclusi negli Ambiti stabiliscono i parametri qualitativi e prestazionali da osservare per la ricostruzione, indicano gli Ambiti e/o le aree in cui è possibile la delocalizzazione nonché gli standard e le eventuali altre compensazioni urbanistiche richieste, fermo restando che la dotazione dei parcheggi pertinenziali si misura nella quantità di 1 metro quadrato ogni 3 mq di **SA** (o 10 mc di volume) di incremento, da non computarsi nell'incremento ammesso di cui al comma 1, se interrati.

6. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al comma 1 si assumono le definizioni di cui all'art.2 della LR n. 49/2009 e s.m.i. nell'osservanza delle seguenti prescrizioni e specificazioni per quanto attiene alle condizioni di cui al comma 1, lettera c, punto 1.1 e punto 1.4. dell'articolo richiamato:

- l'esposizione al rischio idraulico ed idrogeologico (punto 1.1) necessaria per la applicazione degli incentivi per interventi di demolizione e ricostruzione, si configura per gli edifici ricadenti in zone ad elevata e molto elevata suscettività al dissesto o in aree interessate da esondabilità con periodo di ritorno trentennale e duecentennale;
- l'incompatibilità per contrasto della funzione insediata (punto 1.4) si configura nel caso di edifici la cui destinazione non sia compresa fra le funzioni ammesse dalla disciplina del PUC nei singoli Ambiti o che comunque siano in contrasto con parametri di salubrità, rumore e sicurezza per gli insediamenti residenziali circostanti. In questi casi è ammessa la ricostruzione in sito con cambio di destinazione d'uso verso una o più delle funzioni principali e complementari ammesse dal PUC per l'Ambito interessato;
- l'incompatibilità per contrasto della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico (1.4), si configura per edifici che arrechino manifesto e oggettivo nocumento alla fruizione di un contesto pubblico (piazza, monumento..) o alla percezione visiva di centri e nuclei storici o beni culturali, al decoro di un centro/nucleo abitato;
- possibili altre situazioni d'incompatibilità per contrasto della funzione, della tipologia o per degrado rispetto al contesto urbanistico, potranno essere valutate caso per caso dal Comune analogamente all'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso per le ricostruzioni in sito.

7. Sono esclusi dall'applicazione della normativa del PUC concernente le demolizioni e ricostruzioni di cui al comma 1, realizzabili mediante intervento

edilizio diretto, gli edifici sotto elencati:

- ricadenti negli Ambiti Am.A1 Centri storici;
- individuati dal PUC con la classificazione A1, edifici vincolati quali beni culturali ai sensi della Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni Culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche ed integrazioni;
- individuati dal PUC con la classificazione A2 Nuclei o complessi storici isolati ivi compresi gli edifici rurali di valore testimoniale rispondenti ai criteri indicati dall'Art.2, comma1, lettera a) della LR. n.49/2009 e s.m.i., assimilati agli edifici A2 anche qualora non risultassero indicati come tali sulle Tavole progettuali del PUC.

8. Per gli edifici di cui al comma 6, sono sempre ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione ovvero di demolizione con fedele ricostruzione motivati dal superamento di condizioni di rischio e pericolo per la pubblica incolumità.

Art 65 Applicazione dell'art. 7 della LR n. 49/2009 e s.m.i. Demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione non residenziale

1. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione non residenziale, in applicazione dell'art. 7 della LR n. 49/2009 e s.m.i, sono ammessi esclusivamente per gli edifici identificati dal PUC.

2. In assenza di specifiche indicazioni del PUC, i privati aventi titolo possono proporre l'applicazione della norma in parola su edifici appartenenti agli Areali B, che risultino in possesso dei requisiti previsti dalla legge, nel rispetto dei parametri dimensionali ivi stabiliti.

3. Nei casi di cui al comma 2 la ricostruzione può avvenire in sito, esclusi i casi di edifici ubicati in un sito esposto al rischio idraulico o idrogeologico, o comunque all'interno di aree libere non destinate a servizi e non sottoposte a vincoli di inedificabilità e dotate delle necessarie opere di urbanizzazione, interne ai tessuti B5.1 o B5.2 o agli areali B1,B2,B3,B4 presenti nello stesso Ambito o in altri Ambiti Am.RC, in deroga ai parametri dimensionali stabiliti dal PUC negli Ambiti o areali interessati dalla ricostruzione ma comunque nel rispetto dei parametri di Massimo rapporto di copertura (RC), Minimo coefficiente di permeabilità (CP), Distanze dai confini e dalle strade pubbliche.

SEZIONE 5. DISCIPLINA PER IL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO di EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

Art 66 Misure in applicazione della Legge regionale n.38/2007 e s.m.i

1. Ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di ERS si applicano le disposizioni di cui all'art.26 bis della LR n.38/2007 e s.m.i.

2. Per la applicazione della eventuale monetizzazione ai sensi del comma 6 della LR n.38/2007 e s.m.i, valgono le esclusioni di cui al comma 9, stessa legge.

TITOLO TERZO. DISPOSIZIONI FINALI

SEZIONE 1. NORME TRANSITORIE

Art 67 Misure di salvaguardia

1. Dalla data di adozione del Progetto Preliminare del **PUC** è fatto obbligo di applicare le ordinarie misure di salvaguardia previste dall'art. 12 comma 3 DPR 380/01 e smi e art. 42 della LR 36/97 e smi

Art 68 Estensione della validità degli iter autorizzativi in corso

1. Sono fatti salvi, ~~per il periodo della loro validità~~, gli strumenti urbanistici attuativi **(SUA)** adottati dal Consiglio Comunale e definitivamente approvati prima della data di adozione del Progetto Preliminare del **PUC** per i quali vengono recepiti integralmente i contenuti e le relative norme urbanistiche ed edilizie:

- **SUA** "Immobiliare il Sole" in località Bottagna;
- **SUA** " Bonatti s.p.a." in località Molinello di Prati;
- **SUA** " PAV Immobiliare" in località Piano di Vezzano II

2. Per i suddetti strumenti attuativi le previsioni insediative e le perimetrazioni cartografiche prevalgono su quelle contenute nelle presenti NTA e negli elaborati grafici di **PUC** a condizione di espletare gli adempimenti di cui ai successivi commi 3 e 4.

3. Il riconoscimento della validità dei suddetti strumenti attuativi è subordinato alla stipula della Convenzione Attuativa con l'Amministrazione Comunale ed alla presentazione delle previste garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, entro e non oltre dodici mesi dalla data di Approvazione ~~del Progetto~~ del **PUC**.

4. Trascorso inutilmente tale periodo, i suddetti strumenti attuativi saranno dichiarati decaduti dalla Giunta Comunale ed entrerà in vigore quanto previsto dal presente **PUC** ovvero sarà da rispettare la disciplina urbanistica indicata dagli Ambiti in cui gli **SUA** ricadono secondo le correlazioni sotto indicate:

- **SUA** "Immobiliare il Sole" in località Bottagna, immessa in areale **B5.2**;
- **SUA** " PAV Immobiliare" in località Piano di Vezzano II, immessa in **Am.E6.1**;

- **SUA** “Molinello” di Prati, immessa in **F2** “Servizi a scala comunale”.

~~5. Per i suddetti strumenti attuativi le previsioni insediative e le perimetrazioni cartografiche prevalgono su quelle contenute nelle presenti NTA e negli elaborati grafici di **PUC**.~~

~~6. I suddetti strumenti attuativi restano validi per tutta la durata del **PUC**.~~

~~Nel caso venga meno anche una sola delle suddette condizioni, il permesso di costruire sarà dichiarato decaduto con Determina del Dirigente del settore Urbanistica del Comune ed il lotto precedentemente asservito per l’istanza di costruzione sarà soggetto alle indicazioni del PUC.~~

5. Norme di flessibilità. A far data dalla approvazione del PUC agli SUA di cui al comma 1 sono apportabili tutte le modifiche ed integrazioni necessarie per la messa in sicurezza degli interventi nonché cambi di destinazione d’uso nel limite del 30% delle destinazioni previste, senza apportare variante al PUC.

Art 69 Definizione delle destinazioni d’uso e ammissibilità dei mutamenti

1. Le destinazioni d'uso disciplinate dal PUC sono così definite:

a) Residenze (**uR**):

- (**uR1**) Residenze permanenti: abitazioni e relative aree a verde privato compresi autorimesse pubbliche e private, locali accessori. Sono ammessi, in quanto compatibili con la residenza permanente, l’esercizio della ricettività diffusa, quali affittacamere e “bed and breakfast”.
- (**uR2**) Residenze connessa all’attività produttiva: abitazione per addetti alla produzione con S.A. massima limitata dalle Norme di Conformità e dalle Norme di Congruenza

b) Attività agricole (**uA**):

- (**uA1**) Colture agricole: colture estensive, colture orto-floro-vivaistiche, colture finalizzate alla produzione del legname, boschi, prati stabili, pascoli.
- (**uA2**) Attrezzature e infrastrutture produttive: depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali, serre e piccole attività artigianali connesse alla manutenzione delle attrezzature e dei mezzi agricoli.
- (**uA3**) Abitazioni annesse alle attività agricole: abitazioni per i conduttori dei fondi. Sono ammesse attività agrituristiche, forme di ricettività diffusa ricettive quali affittacamere e “bed and breakfast”.

- (**uA4**) Piccoli annessi agricoli: ricoveri degli attrezzi e delle macchine per la conduzione dei fondi, locali per l'allevamento di animali da cortile.

c) Attività di artigianato compatibile con la residenza (**uAc**)

- (**uAc**). Attività di artigianato di bottega, artigianato artistico, librario, orafo, alimentare botteghe artigiane ed artistiche.

d) Attività industriali e artigianali (**uI**):

- (**uI**) Industria ed artigianato di produzione: fabbriche, attività artigianali e officine, magazzini e depositi coperti, costruzioni per attività industrializzate adibite anche alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi Attività di stoccaggio: magazzini, depositi coperti e scoperti direttamente connessi all'industria. Sono comunque escluse le attività a rischio di incidente rilevante e i depositi di sostanze pericolose. E' sempre escluso lo stoccaggio di container ad eccezione dei depositi esistenti all'atto della adozione del PUC le cui modalità di utilizzazione e stoccaggio devono comunque avvenire nel rispetto delle limitazioni e vincoli stabiliti dalla regolamentazione comunale al riguardo.

- (**uI.log**) Attività logistiche di movimentazione delle merci. E' escluso lo stoccaggio stabile di containers. E' consentito la sosta temporanea di containers funzionale alle attività e fasi della movimentazione e/o manutenzione, escludendo comunque alloggiamenti superiori a un livello.

e) Attività terziarie (**uT**):

- (**uT1**) Attività direzionali: uffici pubblici e privati, studi professionali, agenzie bancarie e assicurative con servizio di sportello, centri di ricerca. Emittenti radio – televisive.

- (**uT2**) Attività commerciali di vicinato: esercizi di vicinato, ristoranti, pizzerie, bar.

- (**uT3**) Attività commerciali specialistiche [con esclusione delle grandi strutture di vendita (**GSV**)],[*] medie strutture di vendita (**MSV**) alimentari e non, attrezzature per il commercio all'ingrosso e depositi di generi alimentari e non, centri commerciali, esposizioni merceologiche.

- (**uT4**) Attività ricettive: alberghi ostelli, motel, foresterie, campeggi , aree di sosta attrezzate per camper e roulotte, compresi eventuali ristoranti, pizzerie, bar annessi.

- (**uT5**) Attività ricreative: cinema e sale di spettacolo, sale da gioco, compresi eventuali ristoranti, pizzerie, bar annessi.

f) Infrastrutture e attrezzature della mobilità (**uM**):

- (**uM1**) Spazi e attrezzature per il trasporto su ferro: Rete ferroviaria, scali e attrezzature connesse, stazione passeggeri compresi esercizi di vicinato annessi.

- (**uM2**) Spazi e attrezzature per il trasporto su gomma e relative fasce di

[*] La localizzazione delle grandi strutture di vendita (GSV), ai sensi LR 02/01/2007 n° 1 è affidata alla programmazione dell'Area territoriale Val di Magra

rispetto: Viabilità pubblica e opere a verde di arredo stradale,

- (**uM3**) Viabilità pubblica e privata nelle aree residenziali con limite di velocità 30Km/h, opere a verde di arredo stradale,
- (**uM4**) Percorsi pedonali e/o ciclabili
- (**uM5**) Percorsi pedonali
- (**uM6**) Fermate dell'autobus
- (**uM7**) Corridoi faunistici

g) Parcheggi pubblici o di uso collettivo (**uP**):

- (**P**) Aree di sosta pubbliche, scoperte, coperte o sotterranee.
- (**PP**) Aree di sosta pertinenziali di progetto

h) Servizi pubblici o di uso collettivo (**uS**):

- (**Ass**) Associazionismo
- (**Cim**) Cimiteri
- (**C**) Culto: chiese e oratori;
- (**D**) Distributori, autolavaggi e pubblici esercizi connessi
- (**I**) Istruzione: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- (**I.T.**) Informazioni turistiche
- (**Merc**) Mercato
- **(PZ**) Piazze e aree pavimentate
- (**PS**) Pubblica sicurezza e impianti militari,
- (**PT**) Ufficio postale
- (**Pozzi**)Campo pozzi acque potabili
- (**Ch**) Chiosco
- (**R.S.A.**) Case di riposo per anziani, servizi connessi
- (**S**) Servizi di assistenza sociale e sanitaria (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- (**SP**) Servizi sportivi: palestre, piscine, campi sportivi;
- (**T**) Impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas,
- (**U**) Uffici amministrativi: servizi dell'amministrazione comunale e delle associazioni di volontariato,
- (**Spt**) Spettacolo

2. Per destinazione d'uso principale si intende quella insediata o insediabile con

dimensionamento prevalente e caratterizzante lo specifico Ambito o Distretto.

3.Per destinazione d'uso complementare si intende quella congruente con le destinazioni d'uso principali e con le caratteristiche dell'Ambito o del Distretto e pertanto ivi insediabile secondo le specifiche indicazioni dell'ambito o del distretto.

4. E' sempre ammesso passare da una all'altra delle articolazioni di funzioni rimanendo all'interno delle destinazioni d'uso principali o complementari previste per ogni specifico Ambito o Distretto, in quanto tale diversa utilizzazione dell'immobile non configura mutamento della destinazione d'uso in atto o attribuita.

5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, previa deliberazione di Giunta Comunale, assimilare per analogia a quelli precedenti, nuovi usi non compresi dalle presenti norme.

Art.70 Prevalenza in caso d'indicazioni cartografiche o normative contrastanti

1. In caso di difformità o contrasto fra rappresentazioni cartografiche rappresentate nelle tavole del PUC prevalgono le indicazioni contenute nelle cartografie a scala di maggior dettaglio.

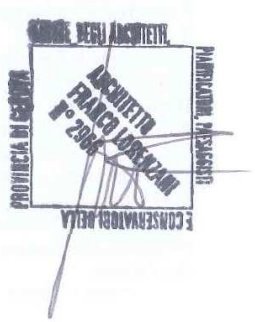
2. In caso di difformità o contrasto fra indicazioni normative contenute nell'articolato generale delle Norme Generali o delle Norme degli Ambiti e indicazioni normative contenute nelle Schede normative dei singoli Ambiti prevalgono le indicazioni contenute nelle Schede.

Art 71 Monitoraggio e Misure di mitigazione e compensazione

1. Fermo restando il rispetto delle specifiche misure di mitigazione e compensazione stabilite nei diversi Ambiti, tessuti e areali di intervento, è parte integrante del PUC il sistema di Monitoraggio per schede contenuto nel Rapporto Ambientale che il Comune provvede ad implementare all'interno del GIS già attivo.

2. Con riferimento agli esiti del Monitoraggio del Comune nonché ai dati rilevati da ARPAL e ACAM in relazione alle gestioni di competenza, il Comune provvede a sospendere il rilascio di ulteriori permessi di costruire nelle aree e/o nei casi in cui emerga un superamento dei livelli di sicurezza degli impatti ambientali su aria, acqua e suolo.

Dott. Ing. Arc. Giovanni Zammori
Ord. Ing. MS n. 188
Viale Resistenza, 43
54011 AULLA (MS)
Partita IVA 00178670451



14 giugno 2017